

Program för Gårda



Program för Gårda

Samrådshandling 250617 (rev250820)

Diarienummer: SBF-2023-01332

Postgatan 10
403 17 Göteborg

Titel: Program för Gårda

Framtaget av: Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Projektgrupp:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Katarina Carlsson, projektledare

Christian Bruce, handläggare

Elisabet Ejeborn, handläggare

Alexander Dalbert Börefelt, Carl-Johan Schultze

Exploateringsförvaltningen

Malin Andersson, Maja Moberg

Stadsmiljöförvaltningen

Nicole Rosendahl

Kretslopp- och vatten

Anna Valdusson, Hanna Schön

Socialförvaltningen Centrum

Sonja Pettersson

Johanna Fredin

Illustrationer där annat ej framgår:

Göteborgs Stad

Planprocessen

Planprogrammet anger kommunens avsikter, mål och riktlinjer för programområdets utveckling. Under samrådet är det möjligt att ge synpunkter på programförslaget. Kommunens arbete fortsätter sedan med att ta fram detaljplaner med utgångspunkt i planprogrammet.

Välkommen att bidra med synpunkter på programmet!

Samråd pågår 27 aug - 7 okt 2025

Programförslaget med bilagor finns på Göteborgs Stads webbplats:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns också utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.
Öppet måndag - fredag kl. 08.00 - 20.00
och lördag - söndag kl. 10.00 - 18.00. Andra öppettider kan förekomma under sommaren och i samband med övriga helgdagar.

Skicka dina synpunkter skriftligt senast den 7e oktober med e-post till:
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

eller med brev till:
Stadsbyggnadsnämnden, Box 2554
403 17 Göteborg

Ange diarienummer SBF-2023-01332

För information om planprogrammet, kontakta:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Katarina Carlsson, projektledare
031-368 16 25

katarina.carlsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförvaltningens
kundservice 031-368 18 66

Exploateringsförvaltningen

Malin Andersson
031-368 09 76

malin.andersson@exploatering.goteborg.se

Vad är ett planprogram?

Planprogrammet beskriver viktiga utgångspunkter, mål och riktlinjer för områdets utveckling. Det visar på en övergripande nivå planerad markanvändning, bebyggelsestruktur och gestaltning. Planprogrammet ska vara ett underlag för kommande detaljplanering, för projekt som startas upp i närtid och för projekt med en längre utbyggnadstid. Det godkända planprogrammet är inte juridiskt bindande, men eventuella avsteg från programmet ska motiveras i framtida detaljplaner.

Förslaget är framtaget i dialog med aktörer i området och berörda förvaltningar och är en tidig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Programsamråd

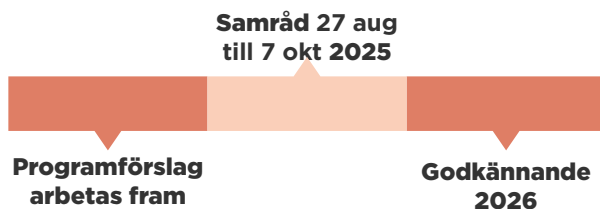
Samrådet om förslaget pågår **27 aug - 7 okt 2025**. Under denna period har sakägare, allmänhet, andra intressenter och remissinstanser möjlighet att framföra sina synpunkter på förslaget.

Syftet med samrådet är att få in synpunkter på planprogrammet, fördjupa kunskapen om området och bredda kommunens beslutsunderlag. Efter samrådets slut sammanställs inkomna synpunkter och eventuella justeringar av programförslaget görs.

Godkännande av programmet

När planprogrammet anses klart tillstyrker Stadsbyggnadsnämnden programmet och Kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande. Berörda meddelas om beslutet och beslutet visas även på kommunens webbplats.

Översiktlig tidplan



Planprogrammet bedöms godkännas 2026

Bilagor till planprogrammet

- » Konsekvensanalys sociala perspektiv och barnperspektiv inkl. bilagor med dialogprocess
- » Kulturmiljöunderlag
- » Grönstrukturutredning
- » Luftmiljöutredning
- » Dagvatten- och skyfallsutredning

Längst bak i handlingen finns en förteckning över bilagorna med deras fullständiga namn och datum.

Innehåll

Planprocessen.....	3
Inledning.....	6
Uppdraget.....	7
Strategiska inriktningar.....	9
Angränsande utveckling.....	12
Gårdas historia.....	14
Gårda idag.....	16
Programförslaget.....	25
Gårdas framtida utveckling.....	27
Beskrivning av etappindelning.....	43
Miljö, hälsa och teknik.....	57
Konsekvenser.....	59
Konsekvenser och avvägningar.....	60
Genomförande och ekonomi.....	67
Genomförande.....	68
Ekonomi.....	71
Förteckning bilagor.....	77

Inledning

Här beskrivs uppdragets bakgrund och målsättningar tillsammans med andra av kommunens ställningstaganden som är viktiga för programförslaget. Avsnittet beskriver även Gårdas historia, vad som finns inom området idag, dess karaktär och hur det används.

Uppdraget

Bakgrund, syfte och uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 25 oktober 2016 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett program för hela Gårda mellan E6/E20 och Möln-dalsån. Inför beslutet beskrev stadsbyggnadskontoret syftet med programmet:

"Genom att utveckla Gårda till en tätare och mer levande stadsdel över dygnet, med god kollektivtrafik och bättre kopplad mot omgivande stadsdelar kan kontorsetableringar här vara attraktiva över tid. Det blir då det centrala kollektivtrafknära läget snarare än närheten till motorvägen som lockar. En omprioritering av trafikslagen skapar också bättre förutsättningar att få in bostäder i området."

Detta är frågor som inte går att lösa i enskilda detaljplaner. Ett övergripande program ger stadens förvaltningar, fastighetsägare och andra aktörer i området en helhetssyn på både fysiska åtgärder och finansiering av gemensamma funktioner och kvaliteter.

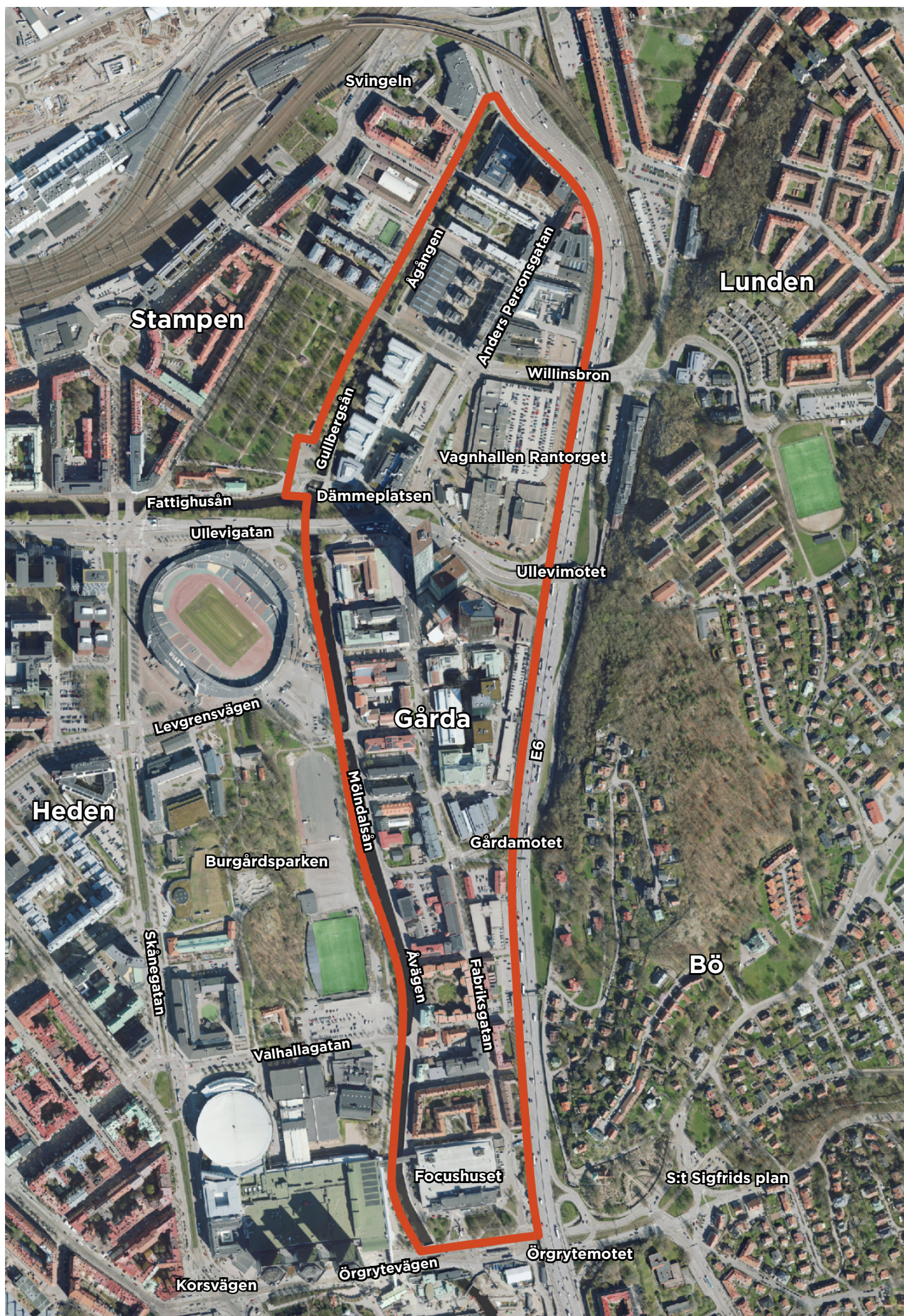
Övergripande mål

Under programarbetet har följande mål formulerats:

- Skapa tillgängliga och inkluderande mötesplatser
- Öka andelen bostäder i Gårda för att utveckla en blandad stadsdel
- Omprioritera trafiken i området så att andelen resor med kollektivtrafik, till fots och med cykel ökar och resor med bil minskar
- Rusta Gårda för klimatförändringar och dämpa effekterna av luftföroreningar och trafikbuller
- Lyfta fram och värna de kulturhistoriska miljöerna
- Alltid pröva renovering och ombyggnation mot rivning och nyproduktion vid stadsutveckling i området, i linje med stadens miljö- och klimatprogram

Programområdets läge och avgränsning

Programområdet innefattar både norra och södra Gårda, belägna på vardera sidan av Ullevigatan. Det avgränsas av väg E6/E20 i norr och öster och av Örgrytevägen i söder. Eftersom det som händer utanför programområdet också påverkar Gårdas utveckling beskriver programmet även hur kompletteringar i närområdet bör utvecklas för att stärka Gårda, skapa stråk mot resten av staden och bidra till en sammanhängande stad. Se karta över programområdet på nästa sida.



Strategiska inriktningar

I översiktsplanen för Göteborg anges visionen för hur kommunen ska utvecklas. Gårda är utpekat som ett område för komplettering med bostäder, service och arbetsplatser. Gårda behöver även kopplas samman bättre med resten av staden.

Översiktsplanens strategier för en hållbar stad

Göteborg växer snabbt, med en förväntad befolkningstillväxt på 250 000 invånare till år 2050. Med fler människor som bor, besöker och verkar i staden ställs nya krav på system och funktioner som behöver tillgodoses. Särskilt behöver dessa omhänderta en omställning mot ett mer hållbart samhälle.

Kommunen vill skapa förutsättningar för att alla ska få leva ett gott liv i Göteborg och samtidigt överlämna en hållbar stad till kommande generationer. För att nå målet om en hållbar stad har tre strategier lyfts fram; planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

En nära stad innebär korta avstånd mellan människor och de funktioner som behövs för vardagslivet. Fler kan klara vardagen genom att gå och cykla. Det innebär bland annat att innerstaden behöver utvidgas och stadens tyngdpunkter utvecklas.

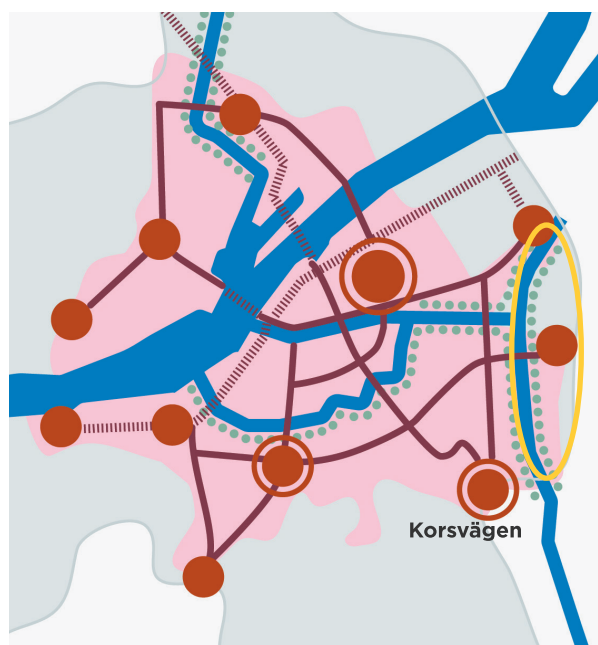
En sammanhållen stad handlar om att överbrygga såväl fysiska som mentala och sociala barriärer. En stad som hänger ihop med kontinuerliga gator och offentliga rum som är till för alla gör att människor möts och får bättre förutsättningar för jämlika livschanser.

En robust stad har motståndskraft och anpassningsförmåga för att möta utmaningar. En hälsosam livsmiljö, ett stabilt infrastruktursystem liksom identitet och kultur är värdefulla resurser för robusthet.

Utvecklingsstrategi för innerstaden

Översiktsplanens utvecklingsstrategi för innerstaden innebär att stadskärnan ska vidgas så att fler får möjlighet att ta del av dess utbud och resurser. Gårda ska bli en del av den framtida utvidgade stadskärnan.

Genom att utvidga stadskärnan och sprida de regionala flödena på fler noder avlastas de centrala delarna. Kring noderna är det viktigt att skapa en attraktiv innerstadsmiljö med service, arbetsplatser, kultur och bostäder.



Översiktsplanens inriktning för centrala Göteborg. Programområdets läge är markerat med en gul ring.

- Framtida stadskärna
- Stadslivsstråk
- Nod för stadsutveckling
- Framtida stadslivsstråk
- Nod för stadsutveckling och station för Väst-länken
- Grönblå stråk

De fysiska, rumsliga och visuella egenskaper samt det kulturella innehåll som utgör Göteborgs kulturvärden är viktiga att behålla och bygga vidare på när staden utvecklas. De erbjuder stadens invånare och besökare att uppleva och förstå olika skeden i stadens utveckling och historiska sammanhang, samtidigt som de bidrar till stadens skönhetsvärden. I en allt mer tätbebyggd stad är det angeläget att lyfta kulturvärdena, den resurs de innebär och värdenas betydelse för människors hälsa, trivsel och välmående.

Kulturmiljön har en stark attraktionskraft och dess kulturvärden innebär platsspecifika kvaliteter som gör varje plats speciell. Kulturvärdena bidrar påtagligt till att profilera både staden som helhet och enskilda stadsdelar, kvarter och platser.

Innerstaden är det område i Göteborg där det råder störst brist på ekosystemtjänster. Den blågröna strukturen behöver utvecklas, det vill säga rekreativa stråk som uppmuntrar till lek, rekreation och motion, har vistelsevärden, ekologiska kvaliteter och stråk för gång och cykel i närheten av vattendrag.



Översiktsplanens inriktning för blå och gröna stråk, större parker och naturområden. Programområdets läge är markerat med en vit ring.



Gröna samband och potential för en mer sammanhängande grön infrastruktur



Större parker

Utvecklingsstrategi för Gårda

Gårda ska bli en del av en framtida utvidgad stadskärna.

Gårda ingår i kompletteringsområdet "Längs Mölndalsåns dalgång". I området ingår noderna Korsvägen, Ullevimotet och Svingeln. Starka strukturerande element i nordsydlig riktning är E6/E20, Mölndalsvägen och Mölndalsån. En utmaning är att utveckla öst-västliga kopplingar som stödjer en framtida stadskärna. En annan utmaning är att balansera ett högt exploateringsstryck med kvalitativa offentliga rum och kopplingar till omkringliggande stadsområden.

Idag råder stor brist på bostadsnära park i hela Gårda. Burgårdsparken samt stråket längs Mölndalsån är viktiga för närområdet. Många gång- och cykelstråk inom Gårda ligger idag som kvartersmark. En förutsättning för att utveckla området till innerstad är ett gång- och cykelsystem på allmän plats.

Gårda och evenemangsområdet utgör stora områden i centrala staden. Kopplingar inom och mellan dessa områden är viktiga.

För Gårda har det på senare år byggts en större andel kontorsbyggnader. Området behöver fler bostäder, för att forma ett stadsliv där människor både bor och arbetar. Samtidigt behöver behovet av kommunal service tas om hand.

Vid ny bebyggelse och infrastruktur ska hänsyn tas till värdefulla natur-, kulturmiljö-, och landskapsbildsvärden. Riksintresset för kulturmiljövärden har värdebärande uttryck som är särskilt känsliga för förändringar.

Stadsutvecklingsnoden Ullevimotet/Rantorget är idag en utspridd plats med stort anspråk från trafik och ytor för evenemang runt Ullevi. Hållplatslägena är idag spridda med långt avstånd sinsemellan. Det har byggts tätt för kontor som befinner sig i randen till god kollektivtrafik, men invid eventuellt framtida läge för metrobuss. För att utveckla stadslivskvaliteter på platsen behöver det sammanhängande nätet för fotgängare och cyklister förbättras, för att knyta ihop centrala staden med de östra stadsdelarna och skapa genomgående flöden genom platsen.

Stadsutvecklingsnoden Korsvägen sträcker sig längs Örgrytevägen till Lisbergs station. Lisebergs stations funktion som bytespunkt kommer få ökad betydelse då stationen ska utvecklas till en systemviktig bytes- och målpunkt för region- och expressbussar, framtida metrobuss och spårvagn, vilket ska komplettera Korsvägens funktion. Hädanefter i programhandlingen beskrivs Lisebergs station som en stadsutvecklingsnod, även om den egentligen är en del av noden Korsvägen.

Rekommendationer för Gårda

- » Planera och utforma kompletteringar med Mölndalsåns potential och det omgivande stadslandskapet som självklara utgångspunkter.
- » Omhänderta och utveckla fysiska samband och gaturum i öst-västlig riktning med fokus på gång och cykel mellan stadsdelar i gröna stadsrum och blågröna stråk som Mölndalsån och Fattighuset.
- » Utveckla offentlig service, mötesplatser samt kvalitativa parker och grönområden.
- » Gör ändringar och tillägg med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten.
- » Gestalta synliga storskaliga tillägg med hög arkitektonisk kvalitet.

Miljö och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021-2030

2030 ska Göteborg vara en ekologiskt hållbar stad. Miljö- och klimatprogrammet visar riktningen för stadens långsiktigt strategiska miljöarbete. Tre mål är formulerade:

- » Natur - Göteborg har en hög biologisk mångfald. Målet innebär att Göteborgs Stad ska arbeta för renare hav och vattendrag, öka den biologiska mångfalden och skydda arters livsmiljöer.
- » Klimat - Göteborg ska ha ett klimatavtryck som är nära noll. Målet innebär att Göteborgs Stad ska minska energianvändningen i bostäder och lokaler, producera energi enbart från förnyelsebara källor, minska klimatpåverkan från resor, transporter och inköp.
- » Människan - Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Målet innebär att Göteborgs Stad ska minska användningen av skadliga ämnen, säkra en god luftkvalitet och god ljudmiljö, säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster.

Angränsande utveckling

I nära angränsning till programområdet pågår flera projekt som kommer få direkt påverkan på Gårda, och som innebär en betydande förändring avseende landskapsbild, stadsbild, kulturmiljövärden och identitet.

Station Korsvägen

Korsvägen är redan idag en viktig knutpunkt för kollektivtrafik. Efter Västlänkens färdigställande blir även regiontåg tillgängliga här. Flera olika uppgångar från Västlänken kommer anläggas. Trafikmiljön kommer förändras för samtliga trafikslag, med högre prioritet för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Tillkomsten av Korsvägens station kommer leda till ökade gångflöden och lägre kapacitet för biltrafik, vilket ger förutsättningar för en omdaning av Skånegatan.



Detaljplan för Västlänken, station Korsvägen.
Illustration: White arkitekter. Källa: goteborg.se

Engelbrektslänken

Engelbrektslänken är en ny spårvägsförbindelse i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan. För att förbättra framkomligheten för cyklister planeras också en cykelväg längs Engelbrektsgatan.



Engelbrektslänken. Illustration: AL studio, O2 landskap.
Källa: goteborg.se

Planprogram och detaljplaner för del av Evenemangsområdet

Det politiska uppdraget innebär att förstärka kapaciteten och utbudet i dagens evenemangsområde och att tillföra fler funktioner, för att åstadkomma en mer levande stadsmiljö och för att möta behoven i den växande staden. I evenemangsstaden samlas moderna arenor och bad där både bredd och elit får plats, handel, restauranger, bostäder, kontor och service, liksom mötesplatser, vatten och grönska.



Program för del av evenemangsområdet

Detaljplan för Smålandsgatan

Detaljplanen möjliggör förtätning med bostäder och utveckling av befintliga verksamheter inom rättsväsendet. Detaljplanen är överklagad.



Detaljplan för Smålandsgatan.
Illustration: Kanozi arkitekter. Källa: goteborg.se

Detaljplan för Ernst Fontells plats

Detaljplanen omfattar del av den överklagade detaljplanen för Smålandsgatan. Detaljplanen möjliggör uppförande av ett nytt polishus. Detaljplanen tas fram parallellt medan detaljplan för Smålandsgatan behandlas i domstol.



Detaljplan för Ernst Fontells plats.
Illustration: Kanozi arkitekter. Källa: goteborg.se

Detaljplan för Svenska mässan

Detaljplanen ska göra det möjligt att bygga ett nytt höghus som förnyar och markerar Svenska mässans entré mot Korsvägen. Detaljplanen ska också bidra till en mer inbjudande miljö mellan Svenska mässan och Korsvägen. Detaljplanen föreslår en byggnad som är väsentligt mycket högre än befintliga byggnader.



Detaljplan för Svenska mässan.
Illustration: Tham & Videgård. Källa: goteborg.se

Kanalmursreovering Ävägen

Kanalmurarna längst med Ävägen är slitna och i behov av reovering. Nu planeras en rejäl upprustning av både kanalmurar och gata längst med Mölndalsån för att skydda området mot framtida översvämningar. Efter översvämningen av Mölndalsån 2008 byggdes Gårda Dämme vid Ullevi och kanalmurarna mellan Focushuset och Valhallabron reoverades. Nu är det dags för den sista sträckan längst med Ävägen mellan Valhallabron och Ullevibron.

Fokus i förslaget ligger i att göra Ävägen attraktiv som vistelseyta och locka besökare då trafiken skall spela en mer återhållen roll efter ombyggnation. Ävägen skall då fungera både för lättare transporter och som uppehållsplats för besökare. Målet är att Ävägen skall bli en destination att besöka.

Förstudie Örgrytevägen

Det pågår en förstudie för Örgrytevägen mellan Korsvägen och Sankt Sigfrids plan. Förstudien syftar att ta fram en inriktning för hela Örgrytevägen som ska tydliggöra ställningstaganden för berörda projekt. Vidare syftar förstudien till att samla och tydliggöra anspråk och frågor kring Örgrytevägen. Målet med förstudien är att säkerställa en fungerande helhetslösning för stråket. Det ska även gå att bryta ut delar av vägen som kan realiseras på kort sikt.

Återuppbyggnad av Örgrytemotet

I samband med genomförandet av Västlänken revs Örgrytemotets sydvästra ramper. Det pågår ett arbete på staden i samarbete med Trafikverket hur dessa ramper ska återbyggas. Ett förslag är att försöka få till lite mindre ytkrävande ramper, vilket skulle värna ytan närmast Mölndalsån och delvis möjliggöra för exploatering.

Busshållplats vid Lisebergs station

Under 2023 togs det fram en förstudie som syftade till att undersöka möjliga busshållplatslägen i anslutning till Liseberg station som skulle möjliggöra för genomgående trafikering på E6. Förstudien rekommenderade ett nytt bussläge som skulle möjliggöra trafikering i södergående riktning, men konstaterade att det troligtvis skulle krävas större åtgärder för att få till en lösning i motsvarande riktning. Busshållplatsen kan ses som ett första steg mot en kommande Metrobusshållplats och en etablering av Liseberg station som en viktig bytespunkt i framtiden.

Idéstudie Mölndalsån

En idéstudie för Mölndalsåns blågröna stråk, mellan Ullevigatan i norr och kommungränsen i söder har tagits fram under 2024. Flertalet åtgärdsförslag för att öka stråkets sociala och ekologiska kvalitéer har arbetats fram samtidigt som vattendragets funktion säkras. Studien ska kunna utgöra grunden för ett planeringsunderlag för det fortsatta arbetet med att utveckla det blågröna stråket.

Gårdas historia

Stadsdelens historiska utveckling från att ha tillhört Örgryte sockens utmarker till att bli en tätbebyggd stadsdel i Göteborg inbegriper nio översiktliga epoker:

- » De öppna ängsmarkerna längs Mölndalsån och Gullbergsån började under 1700-talet att bebyggas med några förindustriella fabriker. Tidiga verksamheter försvann och ersattes av nya under 1800-talets första hälft. Större, mer fabriksliknande byggnader uppfördes efter hand, ofta med friliggande bostadshus för ägare och/eller anställda strax intill.
- » Den senare delen av 1800-talet innebar en snabbare utbyggnad av industrier, villor och arbetarebostäder. Järnvägslinjen Gbg-Varbetg drogs fram genom östra delarna av Gårda på slutet av 1880-talet.
- » Municipalsamhället Gårdas etablering 1900 innebar en mer ordnad utbyggnad av vägar, fabriker, skola, villastad, hela landshövdingehus-kvarter samt organiserad hantering av elförsörjning, vatten och avlopp.
- » 1922 blir Gårda en stadsdel i Göteborg och en andra våg av bostadsbyggande startar på 1930-talet.
- » Efter 1930-talets bostadsbyggande ökar befolkningen och fram till 1960-talet pågick en stark expansion av småföretag och butiker på Gårda.
- » Från slutet av 1960-talet och början av 1970-talet tillkommer ett nytt inslag av storskaliga kontorsbyggnader i Gårdas bebyggelse.
- » Omfattande rivningar av framförallt bostadshus genomförs med anledning av planerad utbyggnad av trafikleder.
- » Vid slutet av 1980 inleds en ny epok av kontorshusbyggande i Gårda.
- » Nybyggande av bostäder och kontor inleddes i början av 2000-talet.



Södra Gårdas täta blandning av fabriker, mindre verksamheter och bostäder fotograferade från öster om järnvägen.



Södra Kustbanegatan 1920. Här framgår den nära kopplingen mellan Gårdakvarteren öster och väster om vägen/järnvägen, liksom den då närmast lantliga karaktären.



Flygfoto från 1965 visande södra Gårdas varierade kvartersbebyggelse tillkommen från 1880-talet fram till 1950-talet.

Samtliga dessa identifierade epoker har i någon mån avsatt stadsbyggnadshistoriska spår som kan avläsas i dagens Gårda. Från 1880-talet fram till en bit in på 1900-talet växte "Gårda fabriks- och arbetaresamhälle" fram. Det var en tid som präglades mycket av intensiv privat exploatering för att förse industrin längs Mölndalsån med lämplig fabriksmark och billiga bostäder till arbetarna. Denna tidsperiod inbegriper de skeenden och fysiska lämningar som utgör det bärande motivet och uttrycket för riksintresset Gårda.



1980-2000-talet

Tidsskikt i bebyggelsen

- » Ett drygt trettioåttal historiska byggnader från tiden innan 1960 återfinns.
- » Byggnader från 1980-90-talen är det till antalet dominerande tidsskiktet. Det bedöms även till ytan vara det mest utbredda med flera byggnader som täcker hela äldre kvarter.
- » Byggnader från 2000-talet är det tidsskikt som till antal är näst mest företrätt, mycket som ett resultat av det bostadsbyggande som utvecklats på Norra Gårda i senare tid.
- » 1940-talet är det tidsskikt som är minst företrätt med endast två bevarade byggnader.
- » Från 1950-1960-talen, då antalet företag på Gårda nådde sin topp, finns fem byggnader bevarade.
- » Från 1870-talet, den tidigaste epoken av fabriks- och bostadsbyggande på Lundströms avstyckade tomter, har inga byggnader bevarats.

	1880-90 tal		1950-tal
	1900-1910-tal		1960-tal
	1920-tal		1970-tal
	1930-tal		1980-90-tal
	1940-tal		2000-tal



Karta från kulturmiljöutredning 2017. Innehåller inte byggnader som tillkommit därefter, såsom Citygate och Kineum vid Ullevimotet och Gårda Vesta i norr. Ett antal byggnader har även rivits, exempelvis en industribyggnad från 1940-talet strax norr om Willinsbron.

Gårda idag

Gårda är ett centralt beläget och tydligt avgränsat geografiskt område i form av en långsmal remsa inkilad mellan en bergsrygg och Mölndalsån/Gullbergsån, vilket förstärks av järnvägen och motorvägen. Denna fysiska avgränsning gör Gårda till en egen, väl definierad stadsdel inom den större staden.

Identitet

Gårda kan beskrivas som en stadsdel med två olika delar, norra och södra Gårda, eftersom dessa uppfattas som tydligt separerade i och med den barriäreffekt som kommer av Ullevigatan och Rantorgets trafiklösningar. Stadsdelen har en ganska brokig identitet med en lång historia. Här ryms värdefulla kulturmiljöer från tiden som arbetarstadsdel när ån var traktens livsnerv, men också nybyggda kontorsskrapor med närheten till E6/E20 som viktig konkurrensfördel. Här finns bostadskvarter i landshövdingehus från 1920-talet, välbevarade industribyggnader i tegel från 1890-talet och även Nordens högsta kontorshus på 36 våningar. Gårda innehåller också en stor parkeringsanläggning med direkt infart från motorleden. Med närheten till leden har Gårda också blivit något av ett genomfartsområde för bilister som antingen ska parkera i någon av parkeringsanläggningarna i området, eller som tar en genväg genom stadsdelen för att ta sig vidare in eller ut från den centrala staden utan att passera de större infarterna.

Vardagslivet

Det finns en stor dagbefolkning i Gårda, vilket genererar liv och rörelse i gatumiljön, framförallt vid lunchtid. Sträket utmed Mölndalsån är en uppskattad plats för lunchpromenader och motion. Utöver arbetsplatser och lunchserveringar finns exempelvis Migrationsverket, vuxenutbildning, gymnasieskola och vårdcentral/kliniker som också är målpunkter dagtid.

I hela Gårda arbetar cirka 12 300 (siffror från 2022) personer. I norra Gårda arbetar drygt 5500 personer och i södra Gårda knappt 6800 personer.

Folklivet minskar drastiskt kvällstid, eftersom bostäder och föreningsliv utgör en förhållandevis låg andel av området jämfört med kontor och arbetsplatser. Under de senaste par åren har kvälls- och nattlivet dock ökat en aning sedan en hotell- och konferensanläggning etablerats i stadsdelen. Denna

innehåller även restaurang och nattklubb. I södra delen av programområdet finns Focushuset som innehåller en stor mataffär med kvällsöppet, men i övrigt finns inga matbutiker i Gårda.

I Gårda bor cirka 2300 personer (siffror från 2023). Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn i Gårda. Samtliga bostäder ligger i flerbostadshus.

Störst koncentration av boende finns i norra Gårda där det bor knappt 1300 personer. I södra Gårda bor cirka 1000 personer och här är andelen barn avsevärt lägre än genomsnittet för staden. Det kan förklaras av att vissa av bostäderna i södra Gårda riktar sig till olika kategorier av boende, som studentbostäder eller seniorbostäder.

Skolor och förskolor

I Gårda finns idag en gymnasieskola, Kunskapsskolan med cirka 350 elever som ligger strax norr om Gårdamotet. Tills nyligen har det funnits ett flertal fristående gymnasieskolor i området, men dessa har av olika skäl flyttat från stadsdelen eller stängt sin verksamhet.

I Gårdas närområde ligger ytterligare ett antal gymnasieskolor. Yrkesgymnasiet och Göteborgs Högre Samskola som båda ligger i Stampen, Katrinelundsgymnasiet, Bernadottegymnasiet och Burgårdens gymnasium som alla ligger på Skånegatan samt Ingrid Segerstedts gymnasium på Södra Vägen. Två av dessa totalt sju gymnasieskolor är kommunala. Vid Katrinelundsgymnasiet finns Hörselgymnasiet och Katrinelund anpassad gymnasieskola.

I Gårda finns ingen grundskola eller förskola. De närmsta grundskolorna, som alla ligger inom ett avstånd på 450-1500 meters promenad/cykelväg från Gårda, är den kommunala Montessoriskolan Elyseum (årskurs 6-9), den fristående Göteborgs högre samskola (årskurs 7-9) i Stampen, samt Böskolans friskola (årskurs F-9) i Lunden.

De närmsta förskolorna ligger på Friggagatan, Färgaregatan, Levgrensvägen, Skånegatan och Valhallagatan. Alla dessa är kommunala förskolor.

Grönska, mötesplatser och rekreation

I Gårda har det historiskt funnits tämligen få gröna strukturer i gatumiljö, vilket är en följd av dess övergripande industriprägel med funktionellt betonade verksamhetsmiljöer. Det saknas tillgång till bostadsnära park samt områdeslekplatser, vilket både är en brist för nuvarande bostäder som varken har tillgång till parkytor eller lek enligt stadens riktvärden, och en brist att hantera för framtida bostäder i stadsdelen. Närmaste bostadsnära parker ligger väster om Mölndalsån, till största del även bortom Skånegatan och Stampgatan, som är vältrafikerade gator med spårvagn vilket innebär en stor barriär. Närmsta stadsdelspark är Burgårdsparken, på västra sidan om Mölndalsån.

I anslutning till stadsdelen finns flera grönytor som inte är allmänna men som visuellt präglar den rekreativa upplevelsen längs Mölndalsån. Stampens kyrkogård med stor andel uppvuxna träd skapar ett stort grönt rum längs med Ågången, och kyrkogården används även som promenadstråk för människor som bor eller arbetar i området.

Mölndalsån innebär en stor rekreativ potential för stadsdelen. På Gårdas sida av ån består stråket till största delen av kaj eller andra hårdgjorda ytor, medan åns västra sida är mer frodig och grön. Visuellt samspelar de båda sidorna på ett intressant sätt mellan hårdgjort och naturligt. Den hårdgjorda karaktären lyfter även fram de kulturhistoriska byggnaderna längs Ågatan och dess relation till ån. Ett mål i översiktsplan för Göteborg uttrycker tydligt ambitionen att utveckla Mölndalsåns blå-gröna stråk med både ekologiska och sociala värden, utifrån deras platsspecifika förutsättningar.

Det saknas ordnade parkytor i hela Gårda, även om det finns ett begränsat inslag av mindre platsbildningar. Exempelvis finns flera sittbryggor längs Mölndalsåns norra del, som framför allt nyttjas av närboende. De anlagda parker som finns i närområdet finns väster om Gårda, oftast på andra sidan en större barriär. I Burgårdsparken finns Actionpark, som används av besökare från hela regionen. Det är en bemannad plats för actionsport, så som skate och BMX-cykling, med aktiviteter som riktar sig mot unga.

Uppvuxna träd finns framförallt söder om Focushuset, men också längs Anders Perssonsgatan, runt Rantorget, och delvis längs Fabriksgatan. Träden



De gröna strukturer som berikar Gårda ligger till stora delar utanför själva stadsdelen. Upplevelsen av dessa är av betydelse för kopplingen till och kontrasten mot omgivande stadsdelar.

- Utpökade anordnade parker (bostadsnära, stadsdels- och stadspark)
- Övriga grönytor
- Blågrönt stråk

*Överåsparken är en utpekad park men inte anordnad. Målpunkter och vistelsevärden saknas och den är topografiskt otillgänglig.



Uppvuxna träd söder om Focushuset

längs med gatorna har dock inte optimala förhållanden med smala växtbäddar vilket begränsar deras potentiella storlek och karaktärsgivande egenskaper, samt i förlängningen mängden ekosystemtjänster de bidrar med.

Trafik och mobilitet

Gång- och cykelvägar

Mölnaldalsån är ett stråk för fotgängare och pendlingscyklare på båda sidor av ån och det finns goda förutsättningar att utveckla attraktiva gång- och cykelstråk. Men med den stora andel biltrafik som präglar Gårda, så upplevs stora delar av gatorna i stadsdelen som otrygga och obehagliga att färdas i, för fotgängare och cyklister. Gång- och cykelnätet är bristfälligt och har mycket att önska i stora delar av Gårda. Exempel på detta är avsaknad av övergångsställen i Fabriksgatan, avsaknad av cykelbana i Fabriksgatan och Rantorget, avsaknad av gång- och cykelbana på Gårdabron och Gårdavägen, otydliga korsningar vid Gårdabron och vid Willinsbron/ Anders Perssons gata. Trottoaren är sned på delar av Åvägen och det saknas delvis trottoar längs med vattnet vid Mölnaldalsån.

Kollektivtrafik

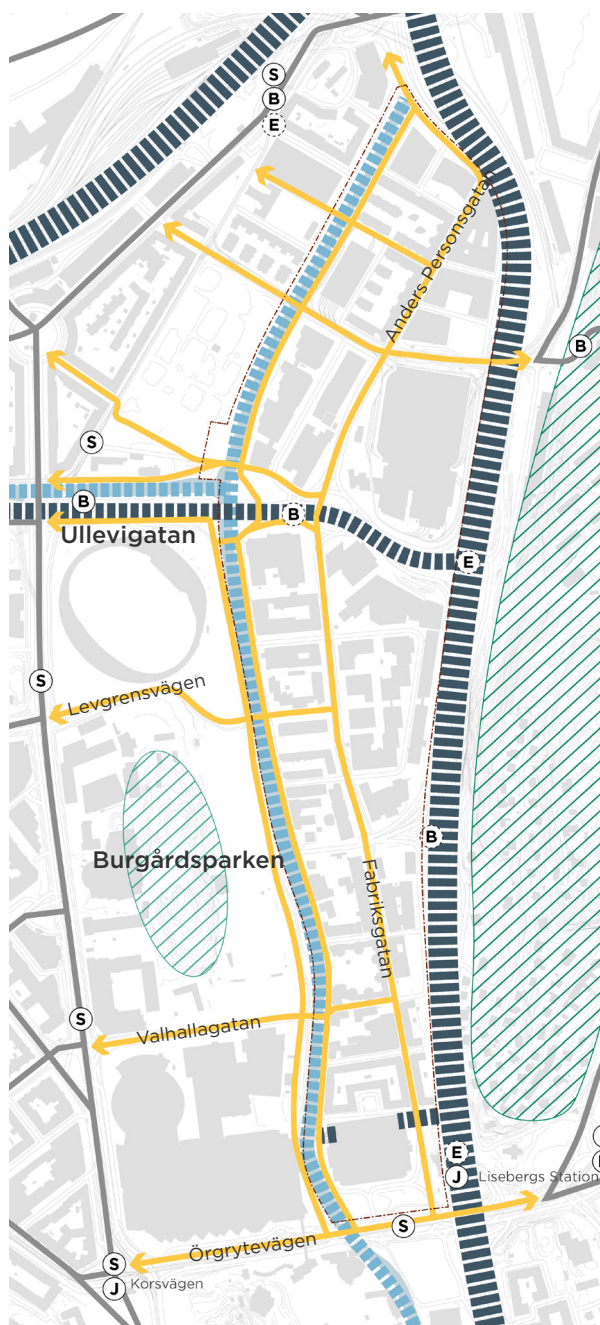
Gårda ligger idag i randen till stornätet i kollektivtrafiken och avståndet till kollektivtrafik är betydligt längre än i innerstaden, framför allt i södra Gårda där det i många delar är omkring 500 meter till närmsta spårväghållplats. Längs Skånegatan och Örgrytevägen finns kapacitetsstark kollektivtrafik i form av spårväg och tydliga knutpunkter finns i Korsvägen, Liseberg station och Svingeln. Knutpunkter som kommer att stärkas i framtiden.

I områdets södra del finns Liseberg station som är en pendeltågsstation med angorande tåg från Kungsbacka och Borås. Inom Gårda finns i dagsläget två busslinjer, linje 60 i den norra delen och linje 754 i den södra.

Under 2025 kommer ett tillköp av kollektivtrafik att genomföras som togs fram i samband med genomförandet av detaljplanen för Citygate och Kineum (Jacy'z). Denna extra kollektivtrafiklinje föreslås trafikera mellan Åkareplatsen och Liseberg station via Fabriksgatan och öka tillgängligheten till kollektivtrafik i området. (Kartillustration)

Motortrafik

Motorvägen ligger i direkt anslutning till området och löper parallellt med Gårdas östra sida vilket sätter sin prägel på området. Det finns tre trafik-



Stråk och barriärer inom och i anslutning till Gårda

- ↔ Viktiga stråk för gång och cykel inom & till Gårda
- Viktiga stråk för gång och cykel i staden
- ▬▬▬ Barriär väg & järnväg
- ▬▬▬ Barriär vattendrag
- ▬▬▬ Barriär topografi
- Ⓢ Spårvagnshållplats
- ⓑ Busshållplats stornät
- ⓙ Järnvägsstation

platser på motorvägen som leder in mot de centrala delarna av Göteborg genom Gårda: Ullevimotet, Gårdamotet och Focusavfarten.

Örgrytemotet, söder om Örgrytevägen har sedan 2020 varit stängt på grund av arbetet med Västlänken.

	Andel målpunkt Gårda	Andel genomfartstrafik
Ullevimotet	25%	75%
Gårdamotet	50%	50%
Focusavfarten*	40%	60%
Örgrytemotet**	40%	60%

Andel av trafiken som har målpunkt i Gårda samt genomfartstrafik som nyttjar de närliggande trafikplatserna.

*Påfarten vid Focus är i dagsläget endast tillåten för busstrafik och är således inte med tabellen.

**Örgrytemotet hade under perioden för datauttag och mätningar rivna av- och påfartsrampen i södergående riktning.

Den goda tillgängligheten från Kungsbackaleden samt ett stort utbud av parkering i kombination med och områdets läge i randen till stark kollektivtrafik innebär att trafiken i Gårda domineras av bil som färdmedel.

För att få en bättre förståelse kring resmönster i området (storlek och fördelning av motorfordonstrafik på kommunala gator samt bedömd påverkan på statlig infrastruktur) har det genomförts en övergripande GPS-analys (hösten 2024).

Analyserna pekar på att en stor andel av biltrafiken i Gårda är genomfartstrafik, som har målpunkt utanför området.

Parkering

Gårda är en stadsdel med övervägande arbetsplatser och relativt få bostäder. Utöver verksamma och boende finns besöksmål både inom Gårda och i dess direkta närhet, i evenemangsområdet med Liseberg i söder och Ullevi i norr.



Markparkering på den gamla skolgården mellan skolhuset och idrottshallen

Merparten av befintliga verksamheter och bostäder i Gårda tillgodoser parkeringsbehovet på kvarter-smark genom garage under respektive byggnad, markparkeringar samt tillbyggt parkeringshus. Utöver detta har några verksamheter förhyrda parkeringsplatser eller tillståndsparkering i öppna



Infart till P-hus Focus österifrån

parkeringsanläggningar. Garagen är i allmänhet enbart till för hyresgäster och är därmed stängda för allmänheten. Markparkeringarna innehåller en blandning av förhyrda platser och besöksparkeringar som allmänheten har tillgång till. Utspritt över hela Gårda finns kantstensparkering utmed gata som är tids- och/eller avgiftsreglerade.

Inom programområdet finns fem parkeringsanläggningar som är öppna eller delvis öppna för besöksparkering. Parkeringshus Focus är det största med cirka 1400 platser medan resterande har en kapacitet mellan cirka 450–600. Strax utanför planområdet, söder om Örgrytevägen, finns också parkeringshuset Kanold med cirka 400 platser.

Beläggningen varierar stort under dygnet, veckan och året på parkeringsplatserna i Gårda. På avgiftsreglerade platser är beläggningen som störst i samband med stora enskilda evenemang eller samtida evenemang i närområdet. Under övrig tid drivs användningen framförallt av besökare till verksamheter dagtid på veckodagar samt av besökare till serviceutbudet i Gårda.

Anläggning	Antal platser	Anläggningsägare
P-hus Focus	1400	Göteborg stads parkering
P-hus Ceres	600	Platzer fastigheter
P-hus Johan på Gårda	460	Göteborg stads parkering
P-hus <u>Willinsbron</u>	460	VGR fastigheter
P-hus Tomtegatan	410	Exploateringsnämnden
P-hus <u>Kanold</u>	410	Balder

Befintliga parkeringsanläggningar inom och i anknytning till programområdet

Kulturmiljö

Delar av Gårda utgör Riksintresse för Kulturmiljövården (o 2:4) och Bevarandeprogram Gårda 44:A. Hästkosömfabriken och Göteborgs Remfabrik utgör byggnadsminnen.

Den fysiska avgränsningen mellan Mölndalsån/Gullbergsån och Kungsbackaleden gör Gårda till en egen, väl definierad stadsdel inom den större staden.

Å-rummet är av central betydelse för Gårdas utveckling genom åren. Åns funktion som processvatten och kommunikationsled har varit själva förutsättningen för industrins framväxt, vilket kan avläsas i att de äldre fabrikerna alla ligger nära Åvägen. En viktig kvalitet i Gårda, framför allt i den södra delen, är den övergripande industriella karaktären. De många hårdgjorda ytorna och den täta karaktären, där merparten av den äldre bebyggelsen är placerad i fastighetsgräns tätt inpå gatan, bidrar till läsbarheten och förståelsen för de historiska funktionerna. Känslan av municipalsamhälle kan fortfarande upplevas, inte minst genom närheten mellan verksamhetslokaler/industrier, bostäder och den gamla skolan, som alla ligger inom kort gångavstånd till varandra.



Årummet: Mölndalsån med Gårda till höger

Gårda präglas av en rutnätsplan med överlag bevarad kvartersstruktur från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Flera av tvärgatorna från äldre tider som delar in kvarteren har bevarats. Rutnätsplanen möjliggör utblickar mot omgivningen och ger också möjligheter att i framtiden återställa de kopplingar främst österut som skurits av i och med utbyggnaden av väg och järnväg.

På senare tid har många stora kontorshus byggts och på sina håll upptar dessa byggnader flera tomter och ibland hela kvarter, vilket har försvagat den äldre, mer småskaliga kvartersstrukturen. Detta försvårar orienterbarheten i området och de viktiga utblickarna mot omgivningen försvåras påtagligt.



Klassade kulturmiljövården av betydelse för planprogrammet. Gränser är ungefärliga.

- Område av riksintresse för kulturmiljövården
- Byggnadsminne
- Särskilt kulturhistoriskt värde
- Bevarandeprogram 1999 (Gårda 44:A)

Det finns en skillnad i skala mellan södra och norra Gårda. De äldre delarna av södra Gårda präglas av en förhållandevis låg bebyggelse, där de äldsta fabrikerna är uppförda i två våningar (exempelvis Hästkosömfabriken), medan de som byggdes efter sekelskiftet 1900 blev högre (ex. Kamgarvsspinneriet och Tomtens fabriker). Också bostadshusen håller en måttlig skala om tre våningar. De nyare delarna av södra Gårda håller sig mestadels runt fem-sex våningar. De kontor och bostäder som byggts på 2000-talet har en betydligt högre skala. Variationen i skala är av betydelse för förståelsen av områdets framväxt. Den måttliga skalan i Södra Gårdas äldre delar är av avgörande betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön.



Bebyggelsens utformning speglar de ideal och behov som fanns vid dess tillkomsttid. Som exempel kan nämnas Apotekarnes strama, gula tegelfasader med bevarade verksamhetsytor och Remfabrikens låga byggnad med stora fönsterpartier med spröjsade fönster. Också de få bevarade planken har miljöskapande värden och är av stor betydelse för helhetskaraktären.

Broarna spelar en viktig roll i Gårda, då de binder samman stadsdelen med omgivningen. Broarnas läge styr rörelsemönstren. Broarna och vattenspegeln ger å-rummet en kanalstadskaraktär, framför allt i den södra delen.

Kreativa verksamheter och identitet

Förutom kulturella värden i den byggda miljön, så finns också andra former av kulturella resurser i Gårda som bidrar till stadsdelens identitet. Här finns en kulturhistorisk identitet som en gammal arbetarstadsdel, samtidigt som det idag är ett område med många kontor och företag.

I norra Gårda ligger spårvagnsmuseet vid promenadstråket utmed ån, och ett stenkast bort på andra sidan vattnet ligger Stampens kyrkogård. Söder om Levgrensvägen, på andra sidan Mölndalsån ligger Stora Katrinelund som är ett av Göteborgs bäst bevarade landerier. Valhallabadet är ytterligare en värdefull resurs i närområdet. Badet är en vardaglig mötesplats med höga arkitektoniska och konstnärliga värden.

Lokaler till rimligt pris lockar kulturutövare till området idag och kulturlivet bidrar starkt till områdets identitet.

I anslutning till Fabriksgatan ligger Brewhouse (med bland annat musikscen och incubatorverksamhet) och rep- och föreningslokaler i det gamla skolhuset. Andra målpunkter i södra Gårda är Klätterfabriken, Gårda Budoklubb, Remfabrikens museum och Jacy's restaurang och spa/klubb.

Det finns en stark identitet och boendegemenskap i kvarteren Eken och Cedern, med de gamla landshövdingehusen i södra delen av programområdet. Här har hyresgästerna tidigare engagerat sig för att husen ska bevaras, bland annat för att värna kulturmiljön och för att det även fortsatt ska finnas bostäder med lägre hyra i Gårda.



Lokaler i kvarteret Lejonet (Klätterfabriken)

Evenemangsområdet

Gårda är granne med evenemangsområdet vilket både är en kvalitet sett till närheten, men det kan också innebära störningar för boende i Gårda.

Evenemangsområdet särskiljer sig i staden genom de stora arenorna och ytor som stundtals ska kunna hantera stora flöden av människor. Här finns Scandinavium, Valhalla idrottsplats, sporthallar, och Ullevi. Tidvis lockar evenemang och aktiviteter tusentals människor, andra tider upplevs området öde och då kan den stora skalan tillsammans med inhägnade ytor upplevas som en barriär mellan Gårda och staden västerut. Inom området ligger också Burgårdsparken och Katrinelunds landeri som erbjuder grönska och rekreativa kvaliteter på gångavstånd från Gårda.

Miljö, hälsa och teknik

Dagvatten

Inom programområdet finns två olika ledningssystem som tar hand om dagvatten, duplikat respektive kombinerat ledningsnät. I det duplikata nätet avleds dagvatten i dagvattenledningar med utlopp i Mölndalsån och Gullbergsån. I det kombinerade nätet avleds dagvatten tillsammans med spillvatten till Ryaverket. Dagvattenavledning ska kunna ske från programområdet utan att orsaka översvämning vid dimensionerande regn.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Mölndalsån och Gullbergsån utgör krav på vattenkvalitet. Exploatering inom programområdet får inte försämrade förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Det innebär att dagvatten från programområdet måste fördröjas och renas innan det leds vidare. Dagvatten bör hanteras i öppna, ytliga anläggningar, gärna i kombination med grönska, innan det leds vidare till ledningsnätet.

Markavvattningsföretag

Mölndalsån är ett markavvattningsföretag och det finns begränsningar för bland annat utloppsflödet. Parallellt med programarbetet pågår arbete för att se över möjligheterna att styra flödet i Mölndalsån för att skydda närliggande områden mot översvämning.

Översvämningsrisker

Programområdet är utsatt för översvämningsrisk på grund av tre väderhändelser:

- » Skyfall, då dagvattensystemet inte kan ta hand om nederbörden och stora mängder avrinner ytledes och samlas i lågpunkter.
- » Höga havsvattennivåer som orsakas av hårda vindar och innebär att vattenmassor trycks upp i Mölndalsån.
- » Höga flöden i Mölndalsån efter långa perioder av regn eller vid snösmältning.

Skyfall

Skyfallsvattnet rör sig från öst mot väst, från Örgryte mot Mölndalsån och Gullbergsån. När arbetet med nya detaljplaner och eventuell ny höjdsättning av gator inom Gårda börjar är det viktigt att bibehålla flödesvägarna till Mölndalsån och skapa skyfallsvägar där skyfallet kan ledas ut ur området. Detta behöver kunna ske utan att det skapas en förvärrad situation för fastighetsägare eller risk för liv och hälsa.



Befintliga förväntade vattenansamlingar vid ett skyfall samt skadad prioriterad väg och generella flödesriktningar.

Eftersom Ävägen ska byggas om och höjas samt att det ska anläggas högvattenskydd för att hindra översvämningar vid höga flöden i Mölndalsån är det extra viktigt att utlopp för skyfall anläggs på strategiska platser med hänsyn till avledning av skyfallsvatten i Gårda.

Högvatten

Programområdet påverkas av höga vattennivåer i havet och höga flöden i Mölndalsån och Gullbergsån. För att minska risken för skador vid höga havsnivåer och höga flöden i Mölndalsån ska mark och byggnader höjdsättas enligt Göteborgs Stads gällande planeringsnivåer. Stadsbyggnadsförvaltningen har under 2024 tagit fram förslag till nya dimensionerande nivåer och planeringsnivåer för delsträckor i ån från Mölndals kommungräns ner till Gårda

dämme. De nya dimensionerande nivåerna innebär att planeringsnivåerna kommer att kunna sänkas med flera decimeter. Om de nya planeringsnivåerna antas är det dessa som blir styrande för kommande arbete inom området.

Oavsett vilka planeringsnivåer som antas för området behöver det finnas ett kontinuerligt fall från Örgryte i öst till Mölndalsån i väst för att bibehålla rinnvägar för skyfall.

Ledningsnät

Ledningsnät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är utbyggt inom hela programområdet. Det finns vissa begränsningar i kapacitet i ledningsnäten för dagvatten och spillvatten.

Avfallshantering

Fastighetsnära insamling är nytt krav i Sverige och det är något som både befintliga och kommande bostäder och verksamheter behöver anpassa sig efter. Det ställer krav på (nya) ytor och eventuellt även komplementbyggnader. Sveriges kommuner tog 2024 över insamlingsansvaret för förpackningar (för färgat glas, ofärgat glas, metall, papper och plast), inklusive återvinningsstationerna, från producenterna.

Luftmiljö

Gårda påverkas av luftföroreningar från de större omkringsliggande trafiklederna, framför allt E6/E20.

I samband med programarbetet har en luftmiljöutredning tagits fram. Luftmiljöberäkningarna har utförts för nuläge samt prognosår 2035. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid vid dygn- och timmedelvärde överskrids i delar av programområdet idag. För kvävedioxidhalten vid årsmedelvärde och partikelhalten (PM₁₀) så klaras miljökvalitetsnormerna, men delar av området beräknas överskrida miljökvalitetsmålen i nuläget.

Utsläppen av kvävedioxid från ett genomsnittsfordon kommer fram tills 2035 minska kraftigt med hjälp av teknikutveckling och att fordonsflottan byts ut till mer miljövänliga fordon. Detta återspeglas i resultaten där kvävedioxidhalten för hela programområdet klarar miljökvalitetsnormen för prognosår 2035.

Partikelhalter beror till största del av uppvirvling av slitpartiklar från väg- och spårtrafik och inte från avgaser. Därför är denna förorening inte lika påverkad av teknikutvecklingen och fler miljövänliga fordon och beräknas därför inte förändras i samma grad fram till 2035.

Risk och störningar

E6/E20 är primär transportled för farligt gods. Ett avstånd om minst 15 meter från närmsta körbana krävs för all byggnation. Bostadsbebyggelse och plats för annan stadigvarande vistelse ska placeras minst 50 meter från körbana, eller skyddas genom tekniska lösningar som förstärkningar i murverk eller fasader. Avåkningsskydd i kombination med en vätskebarriär rekommenderas utmed hela E6/E20.

Gårda är utsatt för trafikbuller både från trafiken på E6/E20 och Ullevigatan men även en betydande andel av lokalgatorna genererar buller.

En hastighetssänkning på Kungsbackaleden skulle ha positiva effekter på bullernivåer samt minska risken för olyckor och även dämpa effekterna vid en eventuell olycka.

Kungsbackaleden utgör riksintresse för transporter och det är Trafikverket som är huvudman för vägen.

Geologiska förhållanden

Programområdet är beläget i Mölndalsåns dalgång och utgörs av ett i stort sett plant landskap. Markytan inom området består till stor del av hårdgjorda ytor på ett lager fyllnadsmaterial med varierande innehåll och mäktighet. De naturliga jordlagren utgörs generellt av ca 1–2 m torrskorpelera ovan ett mäktigt lager med lös siltig lera som successivt blir fastare med djupet. Under leran finns ett 0–25 m djupt lager friktionsjord som i sin tur vilar på berget. Berggrunden under jordlagren i områdets östra del har ställvis en brant lutning, närmast att karakterisera som släntberg. Inom området finns ett omfattande historiskt geotekniskt underlag.

Stabilitet

Delar av programområdet ingår i en stabilitetsutredning (Sweco, 2011) som utförts på detaljerad nivå för området runtomkring ån och på översiktlig nivå för övriga delområden. Utredningen visar på tillfredsställande god stabilitet inom hela programområdet.

Däremot har stabilitetsberäkningar för del av nordvästra Gårda visat att stabiliteten inte är tillfredsställande med låga säkerhetsfaktorer. Stabilitetshöjande åtgärder har därför utförts vid nybyggnation.

Sättningar

Leran inom programområdet är sättningsbenägen och pågående sättningar kan förväntas. Friktionsjordlagren under leran kan vara kontraktanta, främst i öster där lerdjupen är mindre, vilket medför risk för sättningsrörelser. Generellt bedöms endast mindre tillskottslaster som möjliga, då tillskottslaster i form

av exempelvis byggnader, grundvattensänkning och uppfyllnader sannolikt kommer medföra sättningar.

Grundvatten

Grundvatten förekommer dels i de ytliga jordlagren och dels i friktionsjordslagret under leran. Grundvattennivån i de övre jordlagren är årstids- och nederbördsberoende och påverkas närmast ån av vattenståndet i ån. Historiskt sett har en grundvattensänkning i den undre akvifären inträffat inom området med sättningsproblematik som följd.

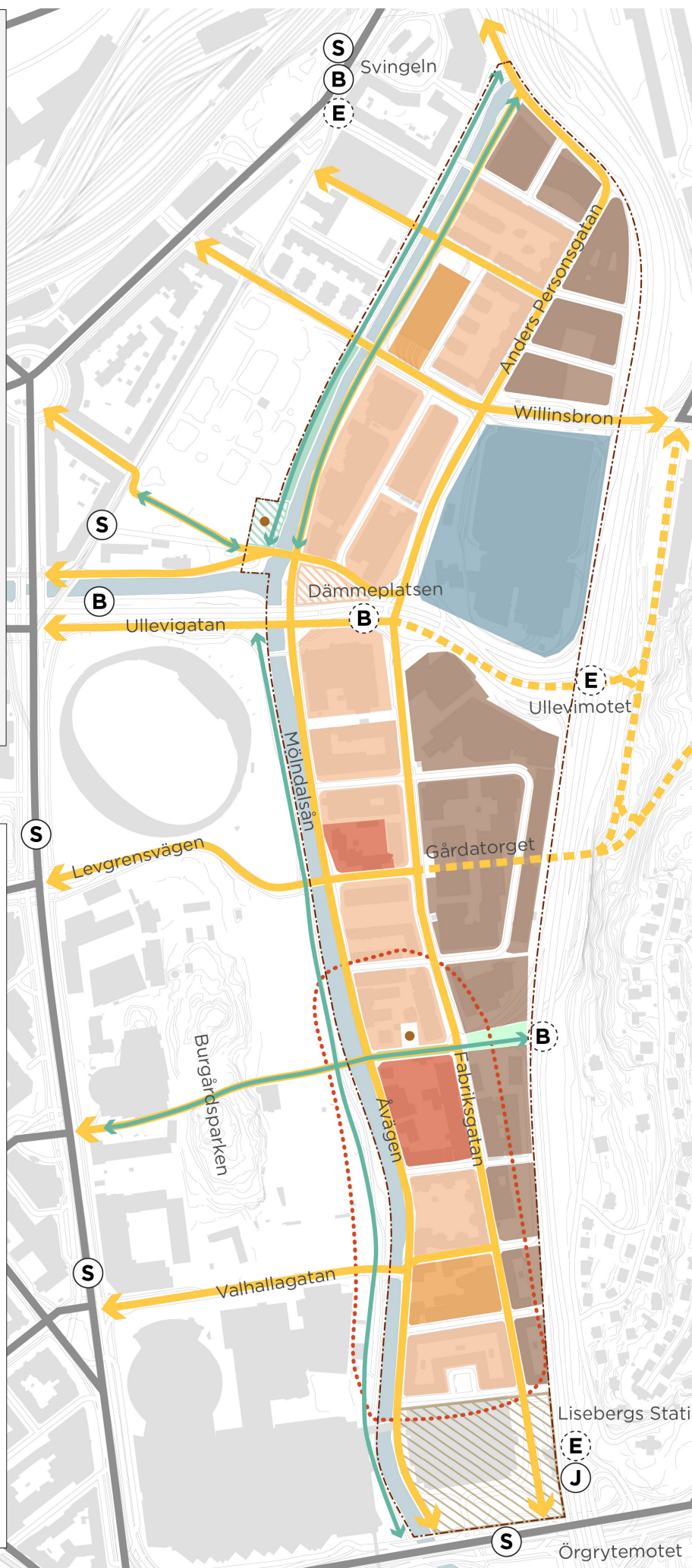
Programförslaget

Här presenteras förslag på hur programområdet ska utvecklas för att uppnå målen i uppdraget. Förslaget presenteras med kartor och illustrationer. I avsnittet framgår även viktiga riktlinjer för fortsatt planering.

Programförslagets innehåll

- » Bostäder
- » Centrum (kontor, handel m.m.)
- » Förskolor
- » Utveckling av sammankopplande stråk
- » Utveckling av gröna stråk längs med Gullbergsån och Blekeallén
- » Ny bro till Burgårdsparken
- » Nya lekplatser
- » Utveckling av Ävägen till promenadstråk med mötesplatser (genomförs till stor del i kanalmursprojektet)
- » Utveckling av kollektivtrafik med förslag på nya hållplatser
- » Omvandling av stadsmiljön i anslutning till Focushuset/Lisebergs station till en attraktiv entré till staden och evenemangsområdet
- » Utveckling av Focushusets funktion som stadsdelscentrum
- » Bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

- Programområde
- Bostäder & Centrum
- Centrum & Bostäder
- Skola, Bostäder & Centrum
- Centrum
- Kollektivtrafikdepå & Centrum
- Stadsdelscentrum, Bostäder, Kollektivtrafik, Gata, Park & Torg
- Park/förskola
- Bostäder, Centrum & Torg
- Riksintresse för kulturmiljövården
- ↔ Stråk - kopplar ihop stadsdelar
- ↔ Nya stråk på lång sikt
- ↔ Bärande grönt stråk
- Skyfalls- och dagvattenyta
- Ny lekplats
- (S) Spårvagnshållplats
- (B) Busshållplats
- (J) Järnvägsstation
- (B) Ny busshållplats
- (E) Ny express-/metrobusshållplats



Programkarta. Redovisar övergripande struktur och markanvändning för programområdet. Gränserna är ungefärliga.

Gårdas framtida utveckling

Gårdas potential som entrépunkt till staden ska tas tillvara. Gårda ska bli en sammanhängande del av den framtida utvidgade stadskärnan där rekreation, bostäder, arbetsplatser, kommunal service och kultur blandas. Nedan beskrivs programmets stadsbyggnadsstrategier för att åstadkomma detta.

En del av den utvidgade stadskärnan

Gårda är i stadens översiktsplan utpekad som en del av den framtida utvidgade stadskärnan. Syftet är att skapa stadsqualiteter i ett större område. För att åstadkomma detta behöver Gårda utvecklas till en nära och sammanhängande stadsdel och då krävs att en mängd åtgärder genomförs parallellt. Det handlar om allt från gator, gång- och cykelstråk, kollektivtrafik, parkering, grön- och blåstruktur, offentliga rum till ny och omvandlad bebyggelse.

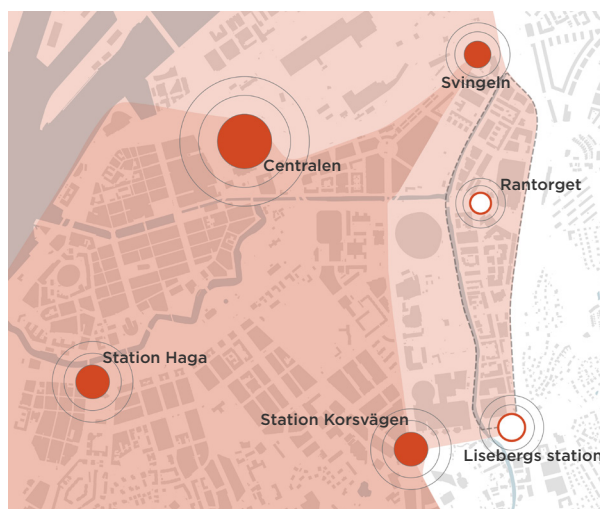
Utveckla stadsutvecklingsnoderna

En nyckel till Gårdas utveckling är att ta vara på den stora potentialen i stadsutvecklingsnoderna. För att nå full potential ska noderna knytas ihop med omgivande stad genom attraktiva stråk. Kring noderna är det också viktigt att skapa en attraktiv innerstadsmiljö med väl gestaltade offentliga rum och parker.

Lisebergs station

Störst potential finns vid Lisebergs station. Stationen kommer få en stor betydelse som systemviktig bytespunkt och målpunkt i samband med utveckling av expressbuss- och metrobuss hållplats på leden. Vikten av denna nod kommer få än större betydelse i samband med utvecklingen av evenemangsområdet med ny arena och centralbad, vilket kommer innebära större flöden av människor. I området finns stor potential till stadsutveckling och omvandling. Programmet förelär att platsen ska utvecklas till entrépunkt till den utvidgade stadskärnan, vilket bland annat innebär:

- » Omvandla från motortrafikdominerad miljö till ett attraktivt stadsrum för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer
- » Skapa mötesplats med park och/eller torg
- » Bevara och lyft fram blågröna värden och värdefulla kulturmiljöer



Karta som visar Gårdas funktion som entré till den framtida utvidgade innerstaden

- Programområde
- Dagens stadskärna
- Framtida utvidgning av stadskärnan
- Stadsutvecklingsnod i staden
- Stadsutvecklingsnod i Gårda

- » Bevara funktionen som stadsdelscentrum (livsmedelsbutik m.m.) och möjliggör för utveckling av fler funktioner, såsom bostäder.

Rantorget/Ullevimotet

Stadsutvecklingsnoden Rantorget/Ullevimotet är idag dåligt integrerad med övriga staden, saknar tillgång till god kollektivtrafik och domineras av utrymmeskrävande trafiklösningar. Området kännetecknas även av en hög andel kontorsbebyggelse. Noden har dock en stor potential. En framtida hållplats för metrobuss i Ullevimotet, i kombination med en utveckling av sammanhängande gång- och cykelstråk och en mer attraktiv stadsmiljö med ny bebyggelse, offentliga platser och omvandlade gator skulle innebära mer innerstadslika kvalitéer med goda förutsättningar för en levande blandstad mer integrerad med övriga staden.

Trafik och mobilitet

Koppla samman med övriga staden

För att möjliggöra att Gårda blir en del innerstaden behöver området kopplas bättre till övriga staden genom sammanhängande och gena gång- och cykelstråk. Programmet föreslår en utveckling av de befintliga stråk som har störst potential att koppla samman Gårda med övriga staden, samt av de stråk som kopplar till stadsutvecklingsnoderna och även till övriga viktiga hållplatser. Det skapar förutsättningar för en levande stad genom att fler människor rör sig till och igenom Gårda.

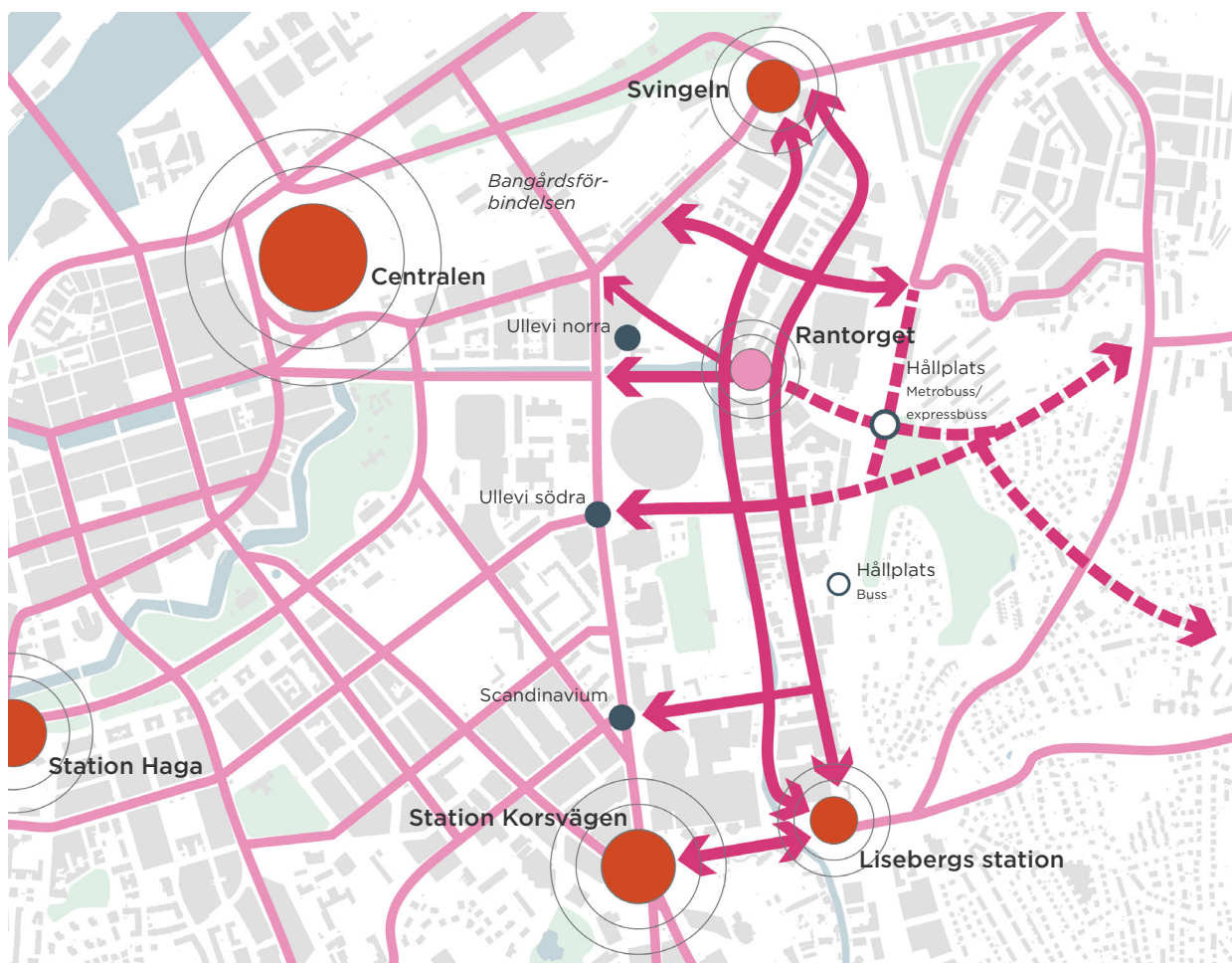
Kartan ovan visar på en övergripande nivå prioriterade stråk där programmet föreslår åtgärder. Åtgärderna presenteras i mer detalj i avsnittet om etappindelning längre fram i kapitlet.

Nord-sydliga stråk:

- » Åstråket
- » Fabriksgatan - Anders Personsgatan

Öst-västliga stråk:

- » Willinsbron - Friggagatan
- » Rantorget - Odinsplatsen
- » Ullevigatan
- » Levgrensvägen - Gårdabron - Gårdavägen
- » Gårdavägen - Levgrensvägen
- » Blekeallén - Blekebron
- » Valhallagatan
- » Örgrytevägen



Karta som visar utveckling av stråk inom Gårda och till omkringliggande staden (ungefärliga lägen)

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Utveckling av befintliga sammankopplande stråk | | Stadsutvecklingsnod och systemviktig bytespunkt |
| | Nya sammankopplade stråk på lång sikt | | Stadsutvecklingsnod, övrig |
| | Viktiga sammankopplande stråk i staden | | Andra viktiga hållplatser omkring Gårda |
| | | | Förslag på nya hållplatser i Gårda |

Utveckla nya sammankopplande stråk

Utvecklingen av befintliga stråk kan endast delvis bidra till att uppnå målet om att Gårda ska bli en del av den utvidgade stadskärnan. För att Gårda ska kunna bli fullt integrerad med resten av staden krävs åtgärder som överbryggar E6/E20:s kraftiga fysiska och mentala barriäreffekt. Mellan Willinsbron och Örgrytevägen är det en sträcka på ca 1,3 kilometer som saknar attraktiva sammankopplande öst-västliga stråk. Ullevigatan och Gårdavägen upplevs som återvändsgränder, vilket leder till att det i områdena däromkring i huvudsak bara rör sig människor som har sin målpunkt där.

Här finns två möjliga framtida stråk med stor potential att skapa nya flöden av människor genom Gårda, och därmed bättre förutsättningar för stadsliv, både i Gårda och i omkringliggande områden.

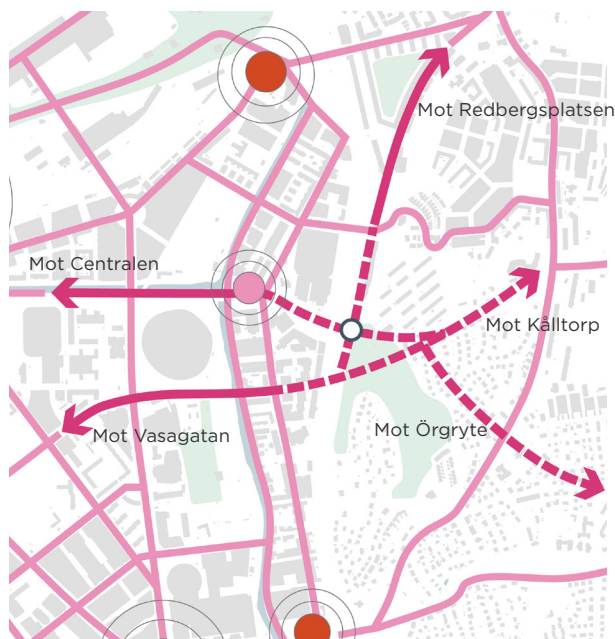
Det ena är stråket Vasagatan - Heden - Bohusgatan - Levgrensvägen - Gårdavägen. Stråket slutar idag vid Gårdatorget. Här finns förutsättningar att fortsätta stråket över E6/E20 upp över höjden och ansluta till Skogshydegatan och vidare mot Lunden, Kålltorp och Örgryte. Detta öppnar upp ett helt nytt stråk som kopplar samman de östra stadsdelarna med Avenyn, Vasagatan och i förlängningen Järntorget m.m. Det innebär även bättre förutsättningar för stadsliv längs Bohusgatan och förbi Heden.

Det andra är stråket Södra/Norra Hamngatan - Ullevigatan/Stampgatan, på båda sidor om kanalen. Stråket fortsätter över E6/E20 i form av en bristfällig utformning med en mycket smal trottoar. Det stråket skulle kunna få en mer attraktiv utformning över E6/E20 och sedan kopplas ihop med Vasagatan-stråket upp mot Skogshydegatan. Potentialen för stråket stärks ytterligare vid en eventuell cykelbro över till Lindholmen i Norra Hamngatans förlängning.

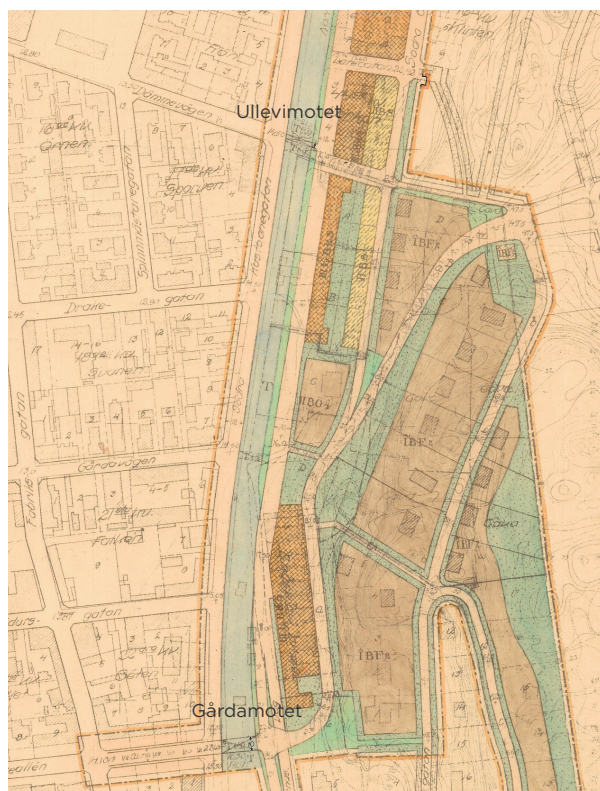
Båda dessa stråk kan även kopplas upp mot Redbergsplatsen via Södra och Norra Gubberogatan.

En utveckling av stråken kan kombineras med en utveckling av metrobusshållplats i Ullevimotet samt med en framtida utveckling av kollektivtrafikdepån. Det innebär att området runt Rantorget, Ullevimotet och Gårdavägen kommer ligga där flera sammankopplande stråk korsar varandra, vilket skulle möjliggöra en stor utvecklingspotential i stadsutvecklingsnoden och en helt annan potential för stadsliv jämfört med idag.

I Lilienbergs stadsplan från 1924 fanns dessa stråk med. I planen var Gårda, Lunden m.m. en del av en



Karta som visar möjliga nya öst-västliga stråk (ungefärligt läge) samt utsnitt över aktuellt område i 1924 års stadsplan



Karta som visar 1924 års stadsplan för Gårda och Lunden av Albert Lilienberg. Text tillagd för att visa läget för dagens mot.

sammanhängande stad. Dessa stråk realiserades dock aldrig.

Då nya stråk över E6/E20 och upp mot de östra stadsdelarna innebär behov av omfattande och kostsamma åtgärder ser programmet att dessa är möjliga först på längre sikt (avser de streckade stråken i kartan ovan). Programmets inriktning är därför främst att inte omöjliggöra dessa framtida stråk.

Utveckla olika typer av stadsrum

Stråk och platser bildar tillsammans stadsrum med olika karaktär. Områdets olika stadsrum har olika förutsättningar för stadsliv, beroende på dess läge i staden. I Gårda finns möjligheter till både myllrande stadsliv och mer lugna stadsrum. I detta avsnitt beskrivs inriktningen för stadsrummen i Gårda, men även stadsrum utanför programområdet tas med för att få en förståelse för helheten. Beskrivningen är generell och ska läsas på en principiell nivå. Stadsrummen skiljer sig mycket i karaktär även om de ingår i samma kategori.

Lila stadsrum



Detta är ett stadsrum med mycket höga flöden av människor och störst potential för stadsliv. Området fungerar med sina stora knutpunkter för kollektivtrafik, och sitt läge i staden, som entré till innerstaden och evenemangsområdet. Focushuset fungerar även som stadsdelscentrum för Örgryte med livsmedelsbutik och annan service. Här möts människor från hela Göteborg, regionen, andra delar av landet och även en mängd internationella besökare. Dessa stråk och platser ska ge utrymme för mycket höga flöden av människor och ska kännetecknas av extra hög omsorg i gestaltningen av både allmän plats och bebyggelse.

Röda stadsrum



Dessa stadsrum kopplar ihop stadsdelar och har goda förutsättningar för stadsliv med bland annat lokaler i bottenplan. Dessa stadsrum ska utformas med gott om utrymme för gång- och cykelflöden. Flera av stråken, exempelvis Ullevigatan, ska även ge utrymme för en stor andel biltrafik.

Gula stadsrum

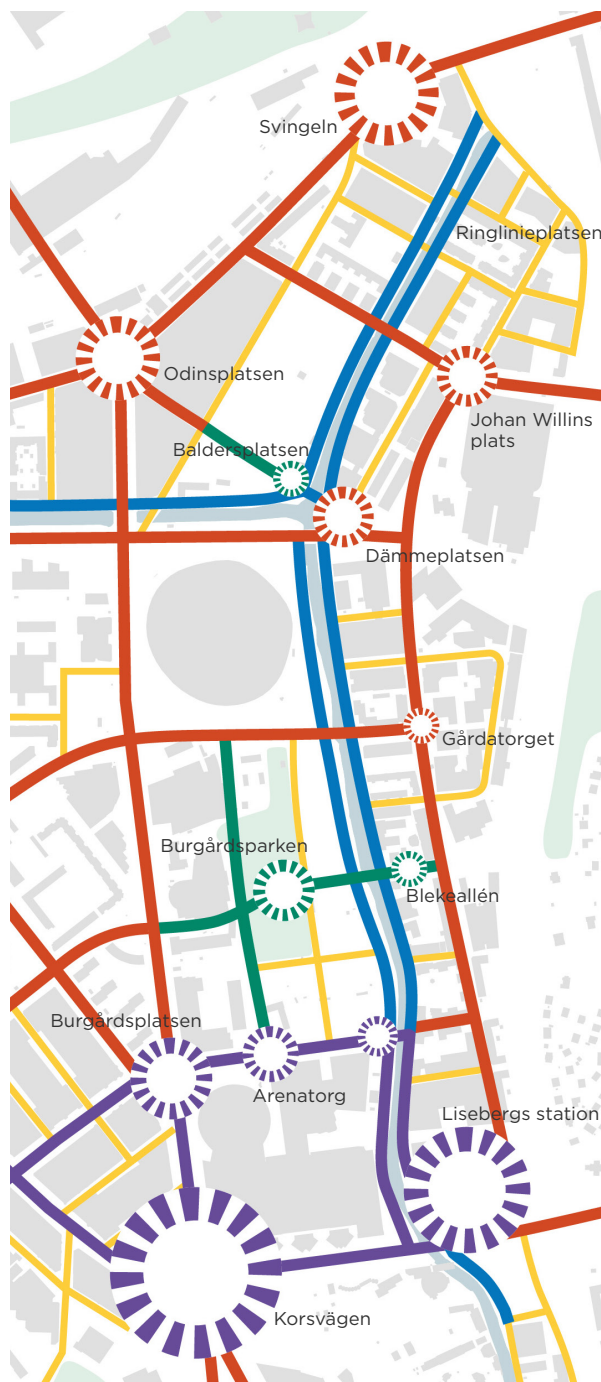


De gula stadsrummen utgör en mer finmaskig struktur som främst är av betydelse för den lokala nivån. Här rör sig färre människor och dessa stadsrum har sämre förutsättningar för lokaler i bottenplan.

Blåa stadsrum



Detta är stadsrummen längs Mölndalsån, Gullbergsån och Fattighusån. Här ska de blågröna och rekretiva värdena tas tillvara och utvecklas. Samtidigt utgör dessa stadsrum, i likhet med de röda stadsrummen, även starka sammankopplande stråk. Stadsrummen ska i hög utsträckning vara prioriterade för gångflöden och på vissa sträckor även cykel. Åvägen längs Mölndalsåns östra sida har med sitt goda solläge och attraktiva kulturmiljö särskilt goda förutsättningar för stadsliv med lokaler i bottenplan, uteserveringar m.m.



Gröna stadsrum



De gröna stadsrummen utgörs av områdets parker och gröna stråk. Här ska finnas ett stort inslag av grönska och rekreativa funktioner.

Utveckla kollektivtrafikens attraktivitet

Inriktningen för utveckling av sammankopplande stråk och utveckling av potentialen i stadsutvecklingsnoderna som programmet anger, hänger i hög grad samman även med kollektivtrafikens attraktivitet, bland annat genom att stärka gångsstråken till befintliga hållplatslägen och genom utveckling av stadsmiljön i anslutning till noderna. Utöver detta har programmet arbetat fram ett antal ytterligare principer för förbättring av kollektivtrafiken:

Optimera befintlig kollektivtrafik

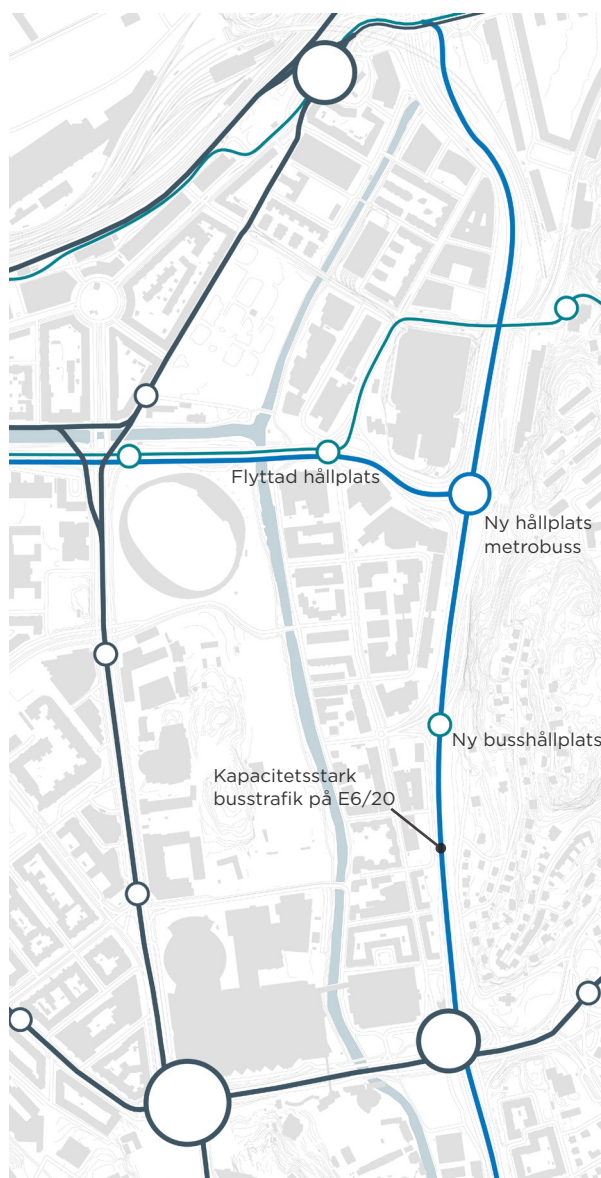
- » Se över hållplatslägen så att de möter dagens och kommande stadsutveckling i området bättre. Hållplats vagnhallen Gårda föreslås flytta ut på Ullevigatan i höjd med Dämmeplatsen.
- » Utveckla befintliga hållplatslägen genom exempelvis bättre väderskydd eller tillgång till mikromobilitet

Utveckla ny kollektivtrafik

- » Utveckla E6/20 som huvudstråk för kapacitetsstark kollektivtrafik (Fabriksgatan lämpar sig inte för detta ändamål)
- » Skapa ett hållplatsläge för buss vid Ullevimotet. Hållplatsen skulle vara möjlig att trafikera enligt metrobusskonceptet, i enlighet med översiktsplanen. Detta skapar betydligt bättre tillgänglighet till kollektivtrafik i de centrala delarna av Gårda, och bidrar till att utveckla stadsutvecklingsnodens potential.
- » Skapa ett hållplatsläge för buss (ej metrobuss) vid Gårdamotet. Hållplatsen ger även bättre tillgänglighet till evenemangsområdet via den planerade bron över Mölndalsån.

Ta höjd för framtida utveckling

- » Den sista principen handlar om att inte omöjliggöra eventuella framtida utvecklingsmöjligheter i kollektivtrafiken. Huvudscenariot framåt för utvecklingen av kollektivtrafiken är att spårväg lokaliseras i Ullevigatan istället för i Stampgatan. Det är därför viktigt att inte omöjliggöra att bygga vidare på denna spårväg i Ullevigatan som kopplar vidare mot delar av östra Göteborg.



Förslag för utveckling av kollektivtrafik

- Spårväg
- Spårvagnshållplats
- Stadsbuss
- Busshållplats
- Stråk kapacitetsstark busstrafik
- Hållplats metrobuss/expressbuss
- Systemviktig bytespunkt

Minska genomfartstrafik

För att uppnå programmets mål om minskad biltrafik och en mer innerstadslig stadsmiljö är det nödvändigt att få bort stora delar av den relativt omfattande genomfartstrafiken i Gårda. Detta ska genomföras i samklang med utvecklingen av stråk och kollektivtrafik. För att åstadkomma detta föreslår programmet följande åtgärder:

- » Enkelriktning av Fabriksgatans södra del kvarstår och förlängs för att ge plats för gång- och cykelstråk, vilket påverkar biltrafiken.
- » Gårdabron smalnas av till ett körfält (trafikering sker genom antingen växelvist flöde eller genom enkelriktning). Kartan visar Gårdabron som både in- och utfart men det beror på vilken reglering som väljs.
- » Valhallabron omvandlas för enbart gång- och cykeltrafik
- » Örgrytemotets avfart och påfart vid Focushuset/ Fabriksgatan tas bort då den innebär ett hinder för möjligheten att skapa attraktiva stråk och en attraktiv stadsmiljö som tar tillvara på stadsutvecklingsnodens potential.
- » Gårdamotet stängs helt alternativt delvis (eventuellt behålls påfarten söderut då den används av räddningstjänsten). Den storskalighet som Gårdamotet skapar i de centrala delarna av Gårda stämmer inte överens med programmets mål och intentioner. Genom avveckling av Gårdamotet frigörs markytor för stadsutveckling. Bland annat ges möjlighet att på sikt återställa den historiska kvartersstrukturen som fanns på platsen innan motet byggdes. Det frigörs även ytor för att skapa en ny busshållplats.



Förslag på körvägar in och ut ur Gårda

- Motorväg
- Huvudgata/infartsväg
- Mot
- Avstängning
- Körväg in
- Körväg ut
- Lokala körvägar in & ut

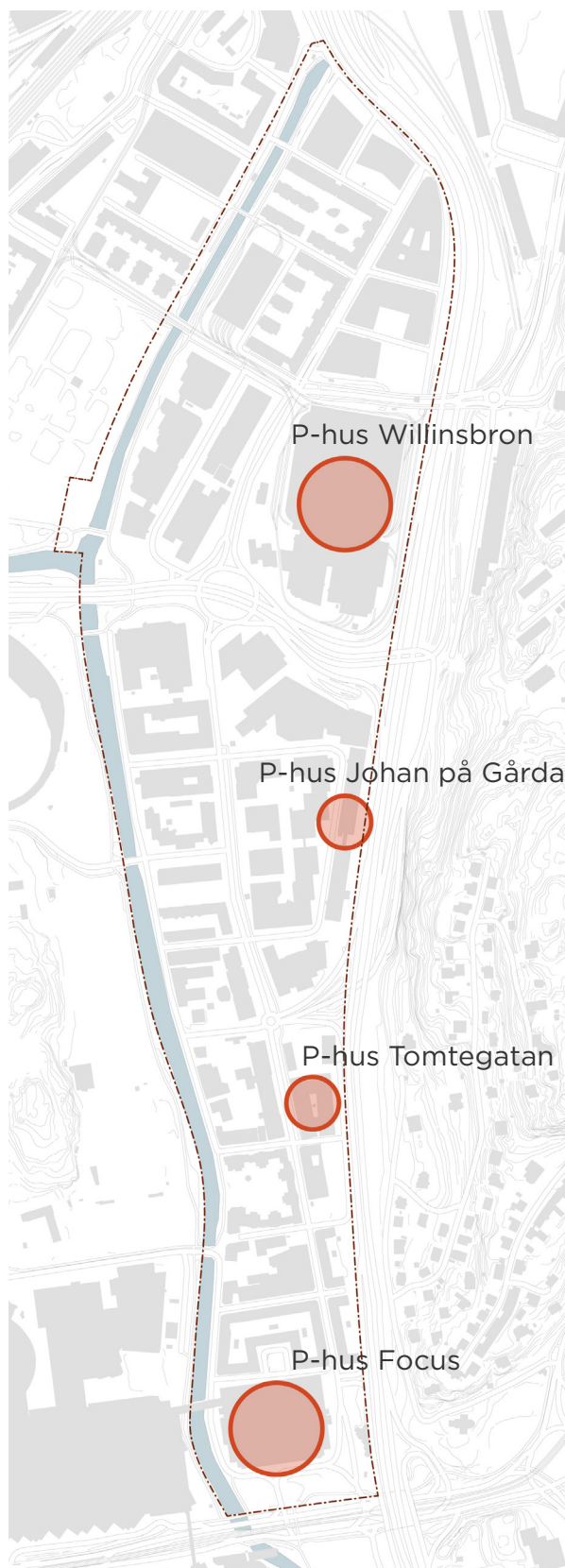
Minska antalet parkeringsplatser

För att nå målsättningar om resandeutveckling i enlighet med Göteborg stads miljö- och klimatprogram behöver andelen resor med bil minska. En del av de åtgärder som behövs för att uppnå målsättningen är en aktiv parkeringsplanering. Enligt översiktsplanen ska bland annat utbudet av parkering användas som verktyg för att uppmuntra fler att använda andra färdmedel än bilen. Därutöver kommer behovet av parkeringsplatser minska i takt med att stråken och kollektivtrafiken utvecklas. Programmet föreslår följande parkeringsrelaterade principer:

- » Utbudet av parkering ska användas som styrmedel för en minskad bilanvändning och möjliggöra för delnings- och mobilitetstjänster som komplement till privatbilism.
- » Parkeringsanläggningar bör samnyttjas i så stor utsträckning som möjligt
- » Projektspecifika parkeringstal tillämpas med krav på ambitiös nivå för mobilitetsåtgärder
- » Ersättning av parkeringar som tas bort ska minimeras
- » Vid parkeringsavtal ska i första hand tillståndsparkering skrivas, inte förhyrda parkeringsavtal.

Planprogrammets förslag till förändrad markanvändning innebär att många markparkeringsplatser ersätts av andra funktioner såsom bebyggelse, parker och vistelseytor. Utgångspunkten för ersättning av parkeringsplatser ska vara att minimera antalet ersättningsparkeringsplatser och att ersättningen sker i kvarvarande parkeringsanläggningar.

De samlade parkeringsanläggningar i programförslaget som bedöms ha en strategisk funktion är P-hus Willinsbron, p-hus Johan på Gårda, p-hus Tomtegatan och p-hus Focus. Området söder om Örgrytevägen, kring av- och påfartsramperna till E6, bedöms också vara lämpligt för parkeringsanläggning med strategisk funktion. Mängden parkeringsplatser i P-hus Focus ska minskas över tid till ett betydligt lägre antal än idag. Kvarteret med p-hus Ceres bör utvecklas med annan bebyggelse. Platsen för P-hus Tomtegatan bör utvecklas med annan bebyggelse. Eventuellt behöver funktionen som parkeringsgarage kvarstå i viss utsträckning, beroende på situationen vid den tid då planering och exploatering av fastigheten sker.

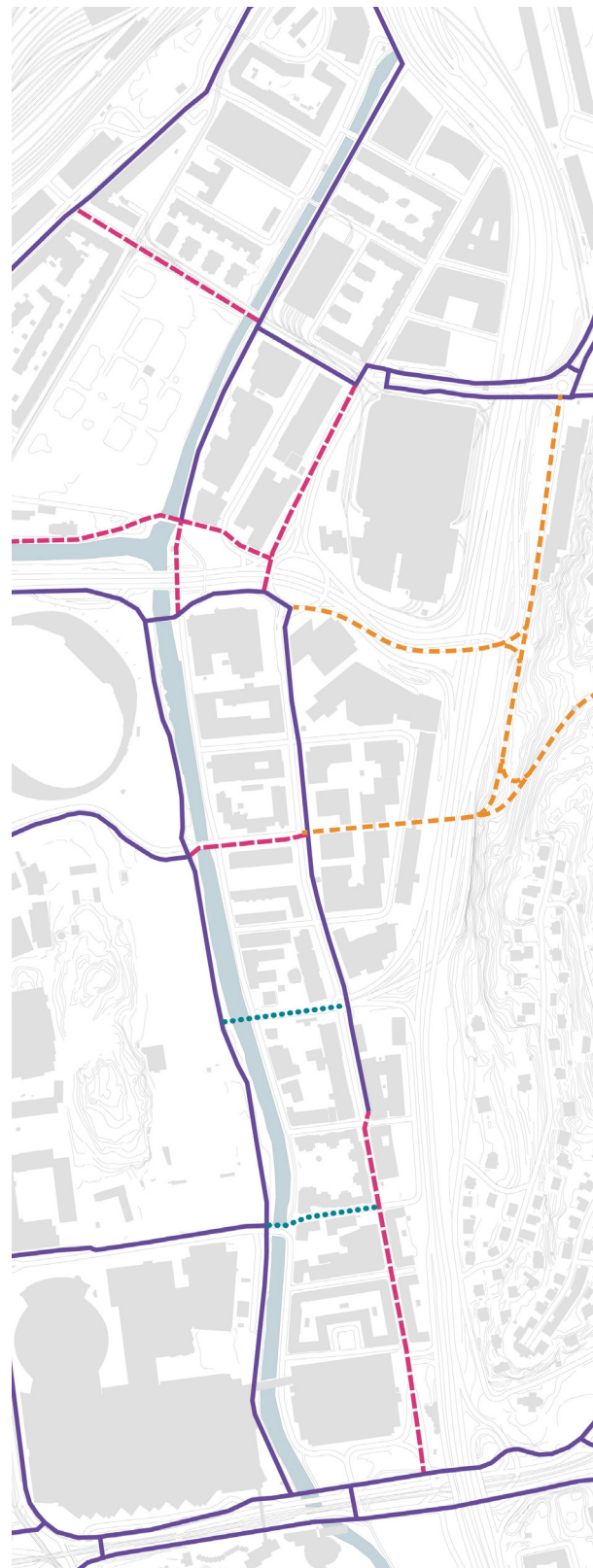


Parkeringsanläggningar som bedöms ha en strategisk funktion

Knyt ihop cykelvägnätet

Programmet föreslår att ett sammanhängande cykelvägnät skapas genom anläggande av nya cykelbanor längs följande sträckor:

- » Södra delen av Fabriksgatan. Möjliggörs genom enkelriktning av södra delen av gatan.
- » Tritongatan (shared space)
- » Blekeallén > ny bro över Mölndalsån (shared space)
- » Gårdabron. Möjliggörs genom att Gårdabron smalnas av till ett körfält.
- » Gårdavägen. Möjliggörs genom omvandling av parkeringsytor på kvartersmark till allmän plats för gång- och cykel.
- » Cykelpassage i plan över Ullevigatan i Ävägens förlängning (befintlig tunnel tas bort. Delvis med anledning av dess trafikosäkra utformning, men även att staden eftersträvar passager i plan)
- » Cykelpassage över Ullevigatan vid Rantorget
- » Lilla Stampagatan > Stampgatan
- » Dämmeplatsen > Rantorget > Willinsbron
- » J Sigfrid Edströms bro > Alströmergatan



Cykelvägnät

- Befintlig cykelbana
- - - Ny cykelbana
- • • Nytt cykelstråk i shared space
- - - Möjlig ny cykelbana på lång sikt (linjerna ska inte läsas exakt)

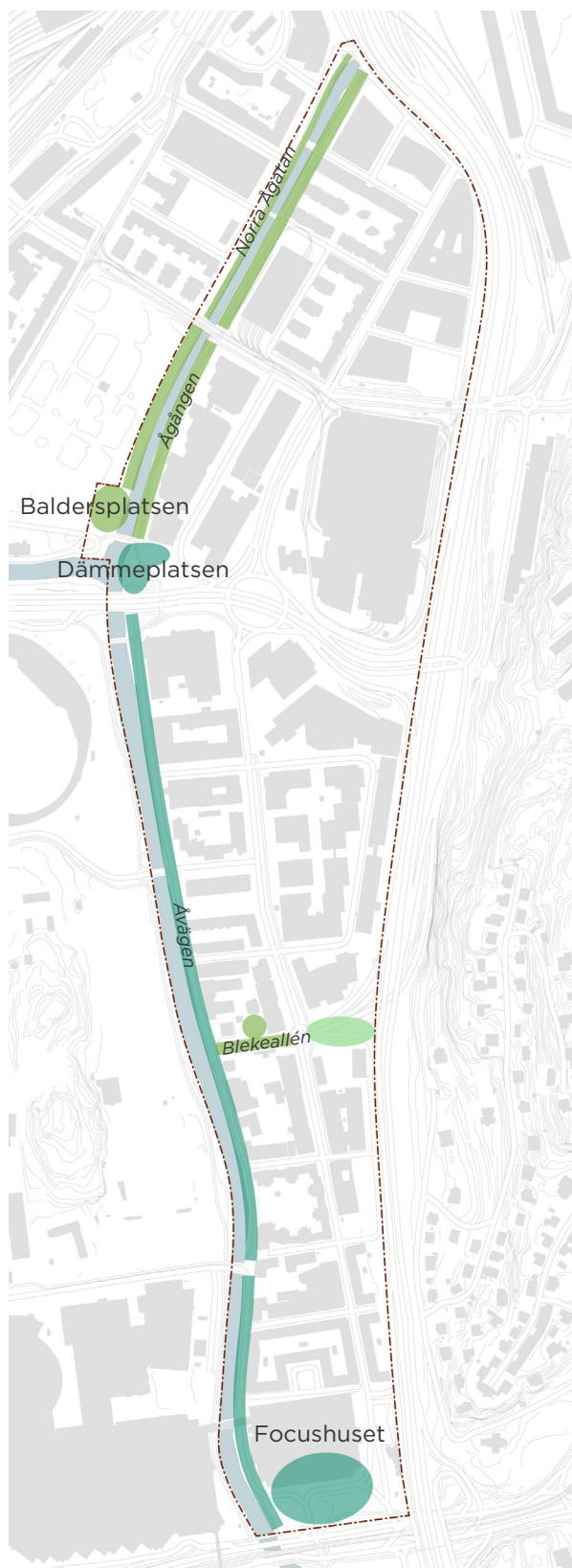
Grönstruktur och rekreation

Gårdas största gröna kvalité, Mölndalsåns och Gullbergsåns blågröna stråk, ska tas till vara och utvecklas. Årummet är en bevarandevärd kulturmiljö och ett viktigt blågrönt stråk i den centrala staden. Förädling av Mölndalsån som rekreativt offentligt rum innebär en potential att utveckla och stärka rikssintressets värden. Här finns grönska, sittplatser och mindre bryggor och även höga ekologiska värden. I anslutning till åarna ska ny park, nya lekplatser, torg och gröna stråk skapas. Där det är lämpligt bör de gröna stråken och platserna även utformas med öppen dagvattenhantering. Programmets förslag för utveckling av gång- och cykelstråk förbättrar även Gårdas tillgänglighet till befintlig grönstruktur i omgivande områden.

Utvecklingen av grönstruktur och lek är en förutsättning för att kunna öka mängden bostäder i stadsdelen.

Programmet föreslår följande åtgärder (från söder till norr):

- » Utveckla befintliga grönytor vid Focushuset till en sammanhängande park och genom att omfördela ytor för biltrafik. Utveckla torgyta med plats för uteserveringar m.m. i anslutning till ån.
- » Utveckla Ågatan till ett promenadvänligt kajstråk med gröna inslag, anpassat till södra Gårdas kulturvärden (sträckan mellan Ullevigatan och Vallhallabron ingår i det pågående kanalmursprojektet)
- » I pågående planering för evenemangsområdet planeras i höjd med Blekeallén för en bro över Mölndalsån samt en ny östlig entré till Burgårdsparken. Program för Gårda ansluter till denna planering genom att Blekeallén utvecklas till ett grönt stråk.
- » Ny lekplats i anslutning till Blekeallén
- » Utveckling av torg med gröna kvaliteter vid Dämmeplatsen
- » Ny park vid Baldersplatsen, i anslutning till Stampens kyrkogård
- » Utveckla genomgående gröna stråk längs Gullbergsåns båda sidor
- » Bibehåll och utveckla ett grönt gång- och cykelstråk längs Gullbergsåns östra kant
- » Komplettera gator med trädplanteringar vid omvandling



Karta över förslag på grönstruktur och rekreation

- Utveckla/bibehåll grönt stråk
- Utveckla promenadvänligt kajstråk med gröna inslag
- Utveckla park
- Utveckla park och torg
- Utveckla grönyta för skyfalls- och dagvattenhantering

Kulturmiljö

Historiska stadsrum

I Gårda finns ett flertal bevarade historiska stadsrum från slutet av 1800-talet fram till 1960-talet med olika karaktärer och upplevelsemässiga kvaliteter. Illustrationen intill visar den ungefärliga avgränsningen för ett urval historiska stadsrum med delvis olika karaktär som både förmedlar en autentisk historisk dimension och har stora upplevelsemässiga värden. Karaktärerna i dessa stadsrum ska särskilt beaktas i kommande planering.

Särskilt viktiga karaktärer som ska beaktas i respektive stadsrum

①

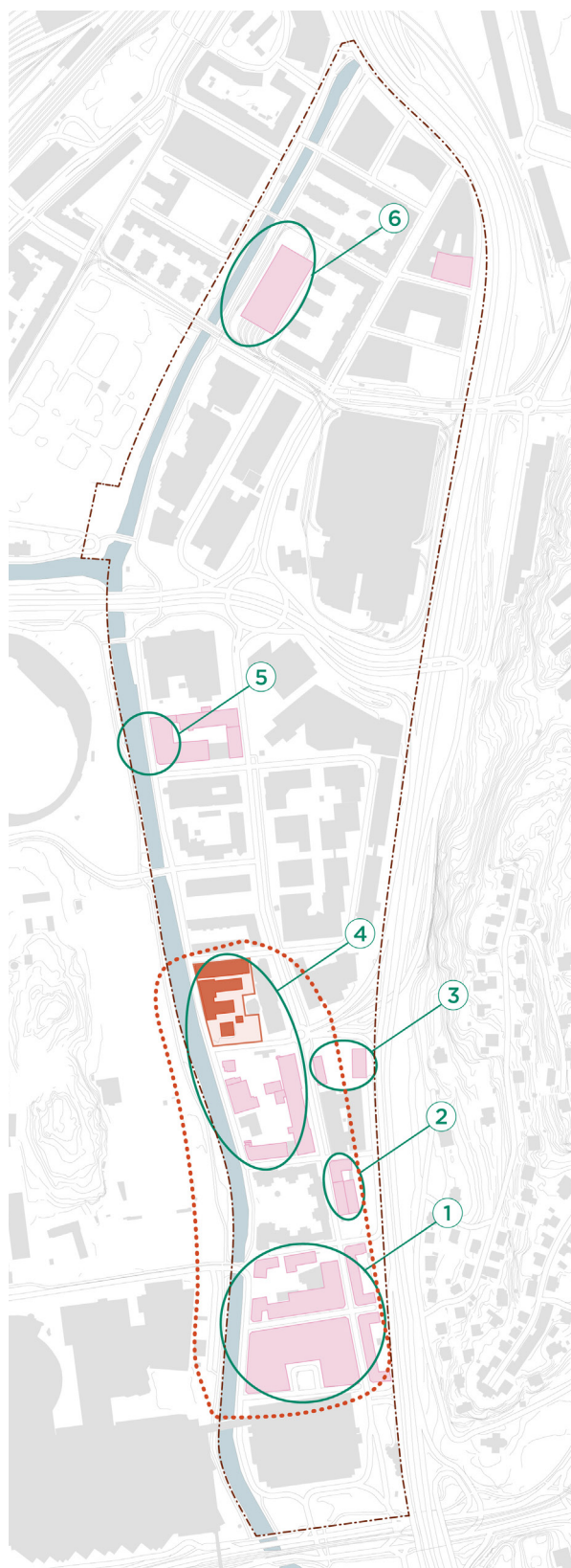
- » Kvartersstrukturen med täta gaturum, mötet med ån via kajkanten samt tydliga gårdsrum. Markbehandlingen med många hårdgjorda ytor
- » Blandning av byggnadsfunktioner med ett sammanhållet tidstypiskt uttryck i fråga om skala och materialitet
- » Arkitektoniska element: tegeltäckta brutna tak, avfasade hörn, äldre fönster och portar i trä samt fasader och dekorer i tegel, trä och puts

②

- » Kvartersstrukturen med ett tätt gaturum och gaturum med många hårdgjorda ytor
- » Funktionsblandning med ett sammanhållet historiskt uttryck med rustika, patinerade fasader med tydlig koppling till det äldre fabrikkssamhället Gårda
- » Arkitektoniska element: Tegeltäckt brutet tak, avfasat hörn, äldre fönster och portar i trä samt fasader och dekorer i smide och puts

③

- » De tidstypiska, men sinsemellan olika, byggnadernas uttrycksfulla samspel från var sida om den f.d. skolgårdens öppna rumslighet
- » Arkitektoniska element: plåttäckta brutna tak, äldre fönster och portar i trä samt fasader och dekorer i tegel och trä
- » Den enkelsidiga allén mot Blekeallén



Programmets förslag på särskilt bevarandevärda kulturvärden

- Historiska stadsrum som särskilt ska beaktas
- Särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ska skyddas och bevaras
- Byggnadsminne som ska skyddas och bevaras
- Riksintresse för kulturmiljövården

④

- » Kvartersstrukturen med täta gaturum, mötet med ån via kajkanten samt tydliga gårdsrum
- » Helhetsmiljöns stämningsfullt historiska karaktär med byggnader, plank, staket, kajskoning och markbeläggning i gedigna naturmaterial
- » Arkitektoniska element: brutna tak täckta med papp, plåt och tegel, äldre fönster och portar i trä samt fasader och dekorer i tegel, smide och trä
- » De insprängda grönsstrukturerna, exempelvis vid Remfabriken

⑤

- » Kvartersstrukturen med täta gaturum och mötet med ån via kajkanten
- » Det sammanhållna uttrycket med byggnadernas inbördes samverkan
- » Arkitektoniska element: flacka tak, avfasat hörn, äldre fönster och portar i trä samt fasader och dekorer i gult tegel, sten, koppar och trä

⑥

- » Miljöns historiska karaktär med patinerat tegel och trä samt spårömråden med markbeläggning av smågatsten
- » Arkitektoniska element: äldre fönster och portar i trä samt fasader med trappstegsgavlar, gesimser och pilastrar i tegel.

Skydd av bebyggelse

Skydd mot rivning och förvanskning i kommande detaljplaner föreslås för merparten av den äldre bebyggelsen, se karta på föregående sida. Av stor betydelse för kulturmiljön är att de bevarade representanterna av municipalsamhällets bebyggelse - äldre industrier, skolmiljön samt landshövdingehusen - förses med skydd. Därutöver behöver tillägg och ändringar i närheten av utpekade byggnader och stadsrum utformas med hänsyn till karaktären av dessa.

Riksintresse för kulturmiljövården

Genom följande förhållningssätt avser staden tillgodose riksintresset inom område Gårda [O 2:4]:

Förändringar i stadsmiljön ska präglas av en särskilt hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till bebyggelsens ursprungliga utformning, från de stora dragen i stadsbilden till detaljer, material och kulörer. Förändringar av enskilda byggnader ska framförallt undvikas där de kan uppfattas i gaturummet och därmed påverka intrycket av stadsbilden.

Årummet är en bevarande kulturmiljö och ett viktigt blågrönt stråk i den centrala staden. Förädling av Mölndalsån som rekreativt offentligt rum innebär en potential att utveckla och stärka riksintressets värden.

Till riksintresseområdet angränsande områden i alla väderstreck betraktas som influensområden och ska beaktas avseende risk för påverkan på riksintresseområdets värden.

Markanvändning

Blandstad

För att skapa en mer blandad stadsdel, med stadsliv under större delar av dygnet jämfört med idag, behöver det skapas fler bostäder i Gårda. Det behöver även tillkomma ett större utbud av service, restauranger, caféer och andra mindre verksamheter som karaktäriserar en levande innerstad. Det behöver även tillkomma förskolor.

Bostäder & Centrum

Det finns goda förutsättningar för bostäder främst i kvarteren längs med Mölndalsån och Gullbergsån. Vid utveckling av dessa kvarter ska bostäder samt lokaler i bottenplan längs lämpliga stråk prioriteras. I andra hand möjliggörs för användningen centrum, vilket innefattar en mängd funktioner såsom kontor, restauranger, vårdcentraler, hotell, utbildningslokaler m.m. Inom detta område är dock fortsatt kontorsutveckling inte prioriterad, även om det i vissa lägen kan vara motiverat, såsom vid utveckling av en befintlig verksamhet.

Centrum & Bostäder

Kvarteren längs E6 är lämpliga främst för olika typer av centrumanvändning (möjliggör en mängd verksamheter som kontor, handel, lättare vård, vuxenutbildning, restauranger m.m.). Bostäder kan dock tillkomma där det kan påvisas möjligt.

Skola, bostäder & centrum

Fler bostäder kräver även en utökning av kommunal service i Gårda. Kv. Lammet har identifierats som särskilt lämpligt för detta. Här ska utveckling av förskola och bostäder samt lokaler i bottenplan prioriteras. Även Kv. Bobinen kan vara en möjlighet.

Centrum

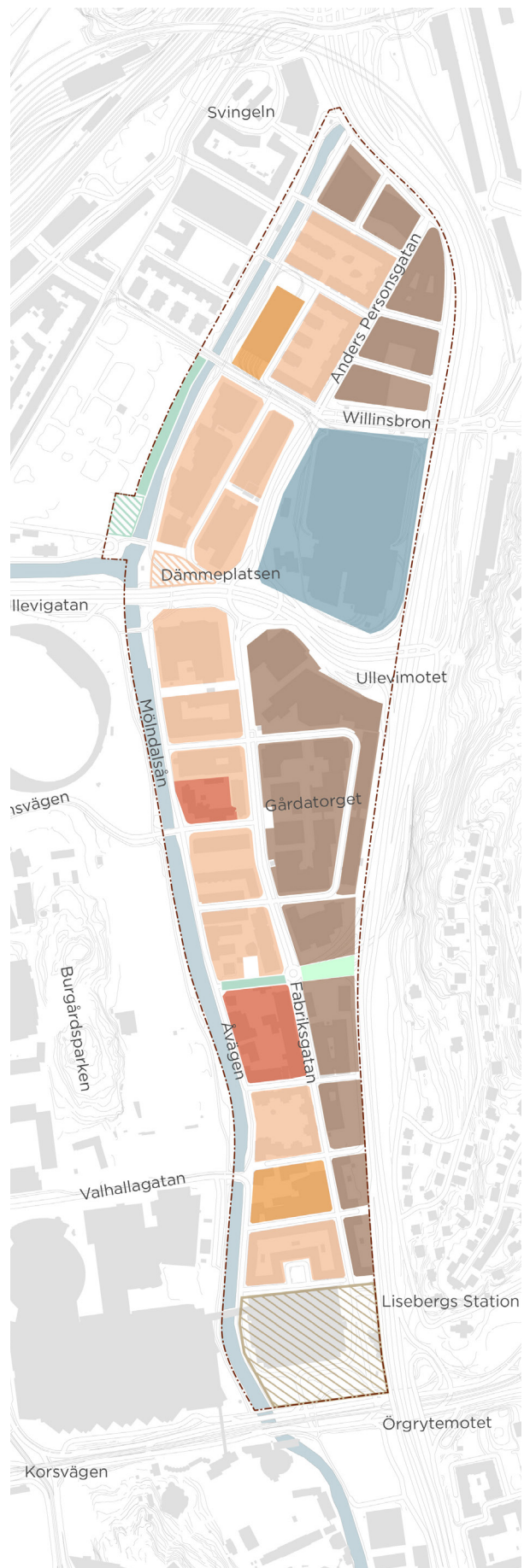
I dessa kvarter ska centrumanvändning, med i synnerhet kulturfunktioner, prioriteras. Ej bostäder.

Kollektivtrafikdepå & Centrum

Utveckling av en kollektivtrafikdepå som integreras bättre med staden genom att den kombineras med ny bebyggelse för centrumanvändning.

Bostäder, Centrum och Torg

Bostäder & centrum (i enlighet med samma användning beskriven ovan) med allmän plats torg.



Programmets förslag på markanvändning

Ny park eller förskola

Ny park eller förskola. Frågan utreds i det fortsatta programarbetet.

Grönt stråk

Utveckling av grönt stråk längs Gullbergsåns västra kant i Stampens Kyrkogård, samt i Blekeallén.

Skyfalls- och dagvattenhantering

Grönya för skyfalls- och dagvattenhantering vid Gårdamotet

Stadsdelscentrum, bostäder, kollektivtrafik, gata, park & torg

För detta kvarter finns en mängd olika möjligheter för utveckling. Kvarteret ska utvecklas som stadsutvecklingsnod i enlighet med programmets inriktning. Utgångspunkten ska vara att noden ska innehålla funktioner såsom: stadsdelscentrum med bl.a. livsmedelsbutik, park och torg med öppen dagvattenhantering, kollektivtrafik, åstråk med prioritet för gående och mötesplatser, bostäder i den utsträckning som bedöms lämpligt, centrumverksamheter samt i viss utsträckning parkering.

Platsen är vida exponerat i det större landskaps- och stadsrummet i angöring från söder och öster, ligger i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljövården, och utgör en viktig entré till området vilket ställer krav på vad som är lämpligt i förhållande till platsens läge i landskapets, befintlig bebyggelsestruktur och å-rum.

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

Kvarterstad

Utvecklingen av bebyggelse ska utgå från Gårdas historiska karaktär av en sammanhängande kvarterstad. Det innebär bland annat slutna kvarter med tydliga gränser mellan privata och offentliga rum.

Områdets unika värden

Ändringar och tillägg ska göras med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten. Unika värden ska bevaras och lyftas fram. Detta innebär att speciell hänsyn ska tas till södra Gårdas unika kulturmiljöer och identitet, som har bäring på bebyggelsemiljöns skala och proportioner. Särskild hänsyn ska även tas till den industrihistoriska relationen till och upplevelsen av årummet.

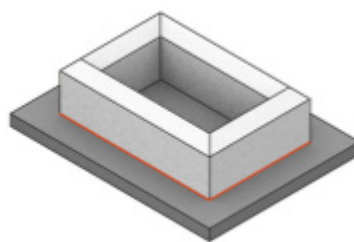
Hållbarhet

Även i de delar som saknar utpekade kulturhistoriska värden ska renovering och ombyggnation prövas före rivning för att hushålla med resurser och bidra till att nå målen i stadens miljö- och klimatprogram.

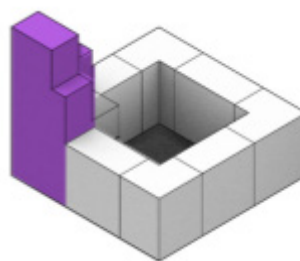
Bebyggelseskala

Nya kvarter ska anpassas i skala till sin omgivning och bidra till en god helhetsverkan med avseende på stadsrum och stadsbild. I Gårda varierar de befintliga kvarterens höjd i huvudsak mellan 3-8 våningar. Men samtidigt som utvecklingen ska utgå från den historiska kvarterstaden och den befintliga skalan, så ska det även vara möjligt att kombinera det med mer storskalig bebyggelse. Gårda har på senare tid formats av ett tillskott av höga hus som upplevs som solitärer med bristande koppling till omgivande gaturum. Denna typ av utformning ska undvikas. Programmet möjliggör ytterligare höga hus i Gårda, men dessa ska då integreras i en kvarterstruktur i form av att delar av ett kvarter kan utgöras av en så kallad högdal. Det ger i gatunivå upplevelsen av ett slutet kvarter, samtidigt som en högre exploatering kan uppnås.

Höga hus är enbart lämpliga i vissa lägen och i begränsad omfattning. I enlighet med *Riktlinjer för stadens silhuett*, ska höga hus placeras i lämpliga lägen, i kluster eller i stråk vid platser som är viktiga entréportar, noder eller knutpunkter i staden, eller användas för att förstärka viktiga stråk. Även i dessa lägen kan höga hus vara olämpliga då de riskerar att påverka kulturmiljön negativt. I riktlinjen ingår alla hus över 16 våningar i begreppet skyskrapa. I detta program kallas hus över 8 våningar för höga hus och hus över 16 våningar för skyskrapa. På följande sidor beskrivs inriktningen för bebyggelseskala mer utförligt.



Slutet kvarter



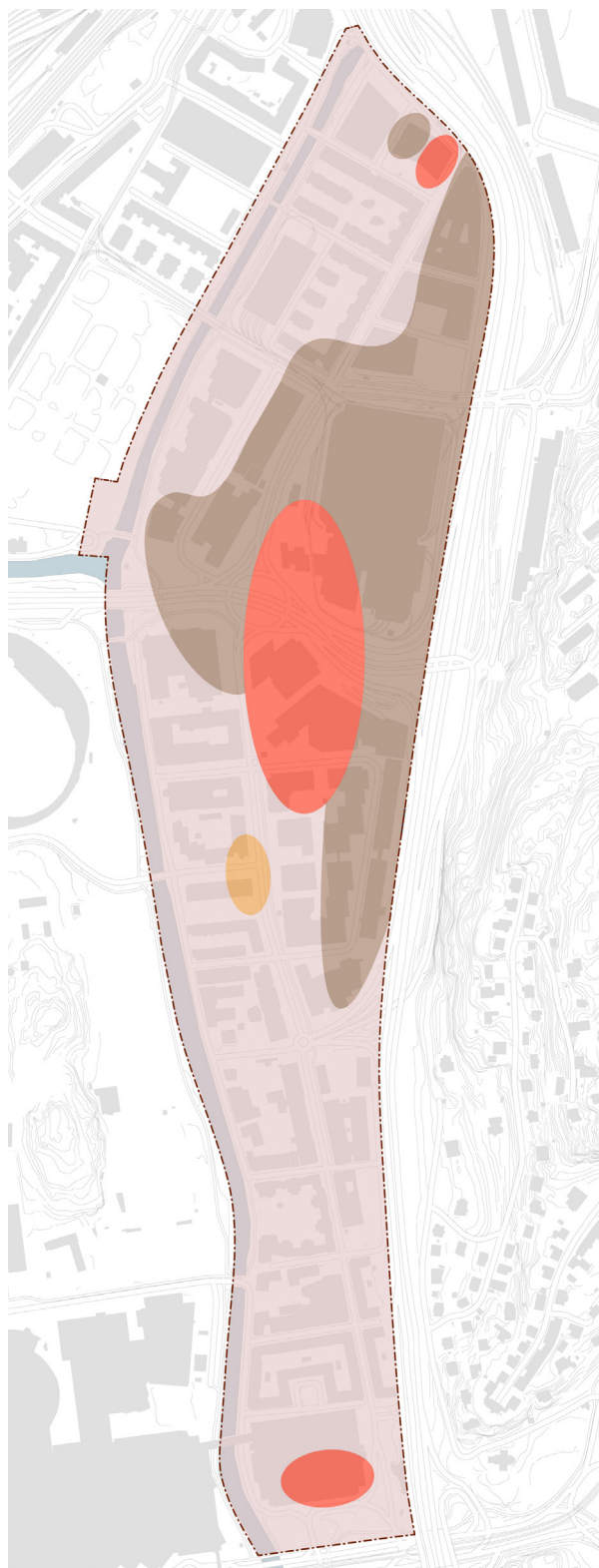
Slutet kvarter med högdal

Karta och sektioner över inriktning för bebyggelskala

Denna karta ska läsas ihop med sektionerna på nästa sida. Gränserna och våningsangivelserna ska läsas ungefärligt.

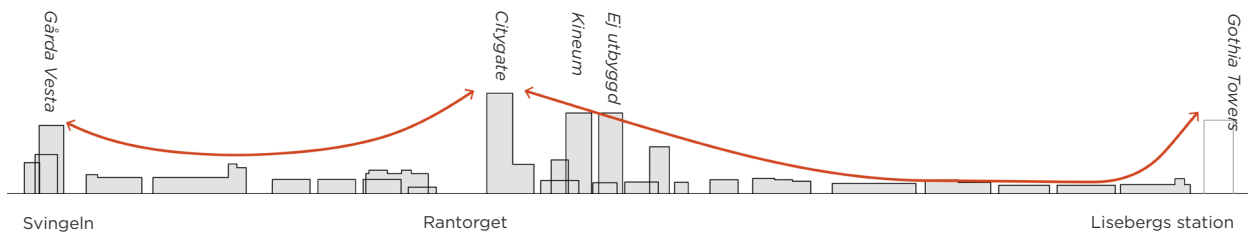
Programmet möjliggör att ytterligare höga hus och skyskrapor kan tillkomma i Gårda, men enbart i utpekade lägen, med fokus på befintliga etableringar kring Ullevimotet. I övrigt ska ny bebyggelse förhålla sig till befintlig skala. Skalan på befintliga kvarter varierar mellan 3-8 våningar. I norra Gårda är skalan på befintliga kvarter något högre än i södra Gårda. I södra Gårda, i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården är det särskilt viktigt att ta hänsyn till befintlig bebyggelses proportioner och skala.

- » Skyskrapor och höga hus ska koncentreras i kluster vid stadsutvecklingsnoderna Rantorget/ Ullevimotet, Svingeln och eventuellt även Lisebergs station, där det i så fall ska göras med stor hänsyn till befintliga kvarter och utan att påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt.
- » Därutöver kan höga hus placeras längs med delar av E6 samt i centrala platsbildningar
- » Centrala platsbildningar är Johan Willins plats (korsningen Willinsbron/Johan Persons gata) och Gårdatorget (Korsningen Fabriksgatan/ Gårdavägen)
- » Mellan noderna ska volymerna succesivt trappas ned
- » Volymerna ska även trappas ner mot Möln-dalsån och Gullbergsån
- » I övrigt ska ny bebyggelse anpassa sig till skala och proportioner i befintliga kvarter (3-8 våningar)

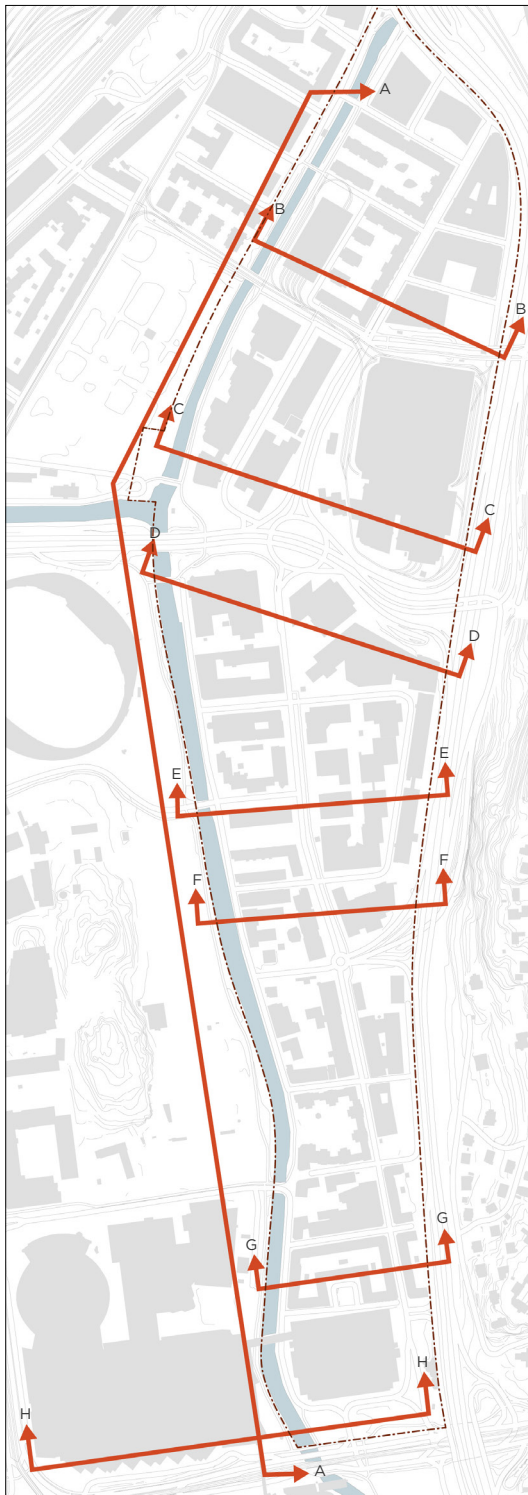


Karta över inriktning för bebyggelseskala. Gränserna ska läsas ungefärligt.

- Programområde
- Högdelar: ca 17 våningar och över
- Högdelar: Upp till ca 16 våningar
- Högdelar: Upp till ca 12 våningar
- Anpassning till befintlig skala

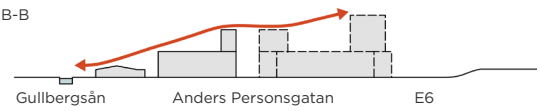


Sektion A-A över hela Gårda

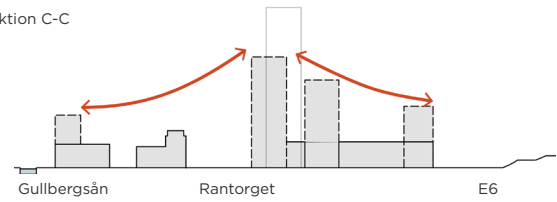


Karta som visar sektionsutsnitt.

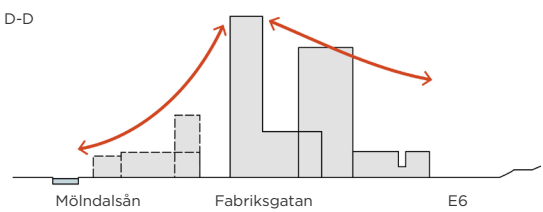
Sektion B-B



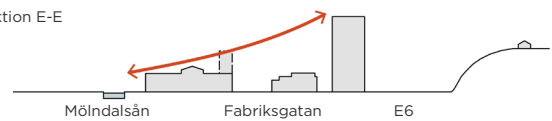
Sektion C-C



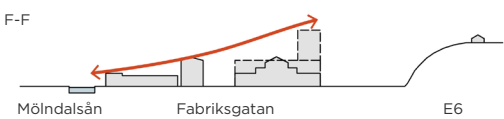
Sektion D-D



Sektion E-E



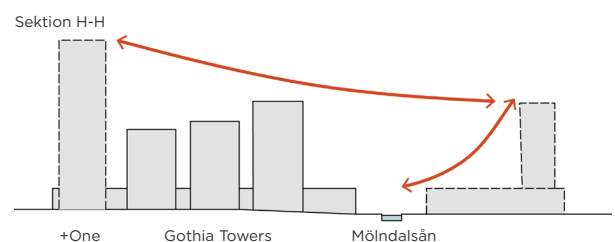
Sektion F-F



Sektion G-G



Sektion H-H



Beskrivning av etappindelning

Programförslaget är uppdelat i tre utbyggnadsetapper. Detta avsnitt beskriver vad varje etapp omfattar i detalj, följt av en beskrivning av de delar som ligger utanför de utpekade etapperna. Uppskattning av antal bostäder och mängden ny bruttoarea har gjorts endast för etapp 1 då övriga etapper är på längre sikt.

Etapp 1 - norra Gårda (2026-2035)

Beskrivningen av etapp 1 är uppdelad i norra och södra Gårda. Norra Gårda utgör kvarteret Ceres närmast Mölndalsån och kvarteret Diana öster om Rantorget, som ligger i förlängningen av Fabriksgatan. Se etappkarta med innehåll och kvartersnamn på nästa sida. Gränserna ska läsas ungefärligt.

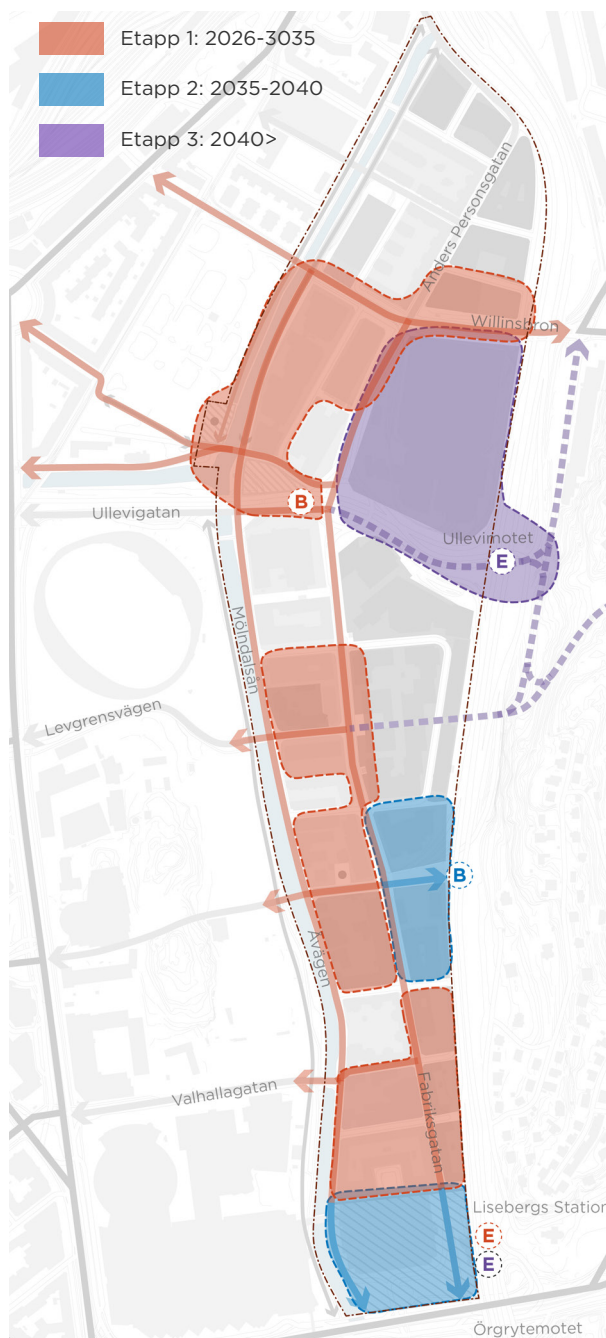
Allmän plats

Rantorget är en förhållandevis bred lokalgata och föreslås omgestaltas med mer grönska, öppen dagvattenhantering och ett nytt gång- och cykelstråk. Gatan utgör tillsammans med Willinsbron en viktig koppling i öst-västlig riktning. Gatan har stor potential att bli mer stadsmässig och attraktiv genom omdisponering och gestaltning av själva gaturummet, och omvandling av fastigheterna utmed gatan kan också på sikt innebära tillkommande lokaler med handel och service i markplan.

Anders Perssons gata är norra Gårdas huvudgata och fördelningsgata till kvarteren. Gatan har en smal sektion och det är angeläget att höjdsättning och gestaltning av tillkommande bebyggelse utmed gatan bidrar till ett generöst dagsljusinsläpp och rymd i gatumiljön. Kvarteren ska generellt bidra med aktiva bottenvåningar – det kan vara verksamheter och butiker, men även kompletterande bostadsändamål som tvätterier, cykelparkering/service och gemensamhetslokaler. Generellt föreslås gatuparkering i området att succesivt minskas vilket kommer att ge mer plats till gång, cykel och grönska i gaturummet.

I anslutning till spårvägmuseet, den gamla depån, föreslås mer träd, växtlighet och infiltrerbara ytor på den hårdgjorda ytan norr om byggnaden. Mer växtlighet här, tillsammans med lekvänlig möblering, kan komplettera de rekreativa kvaliteterna som å-rummet erbjuder och stärka den öst-västliga kopplingen för gång och cykel.

På båda sidor om Gullbergsån föreslås ett parkstråk. Delar av åns kanter behöver förstärkas med nya pal-



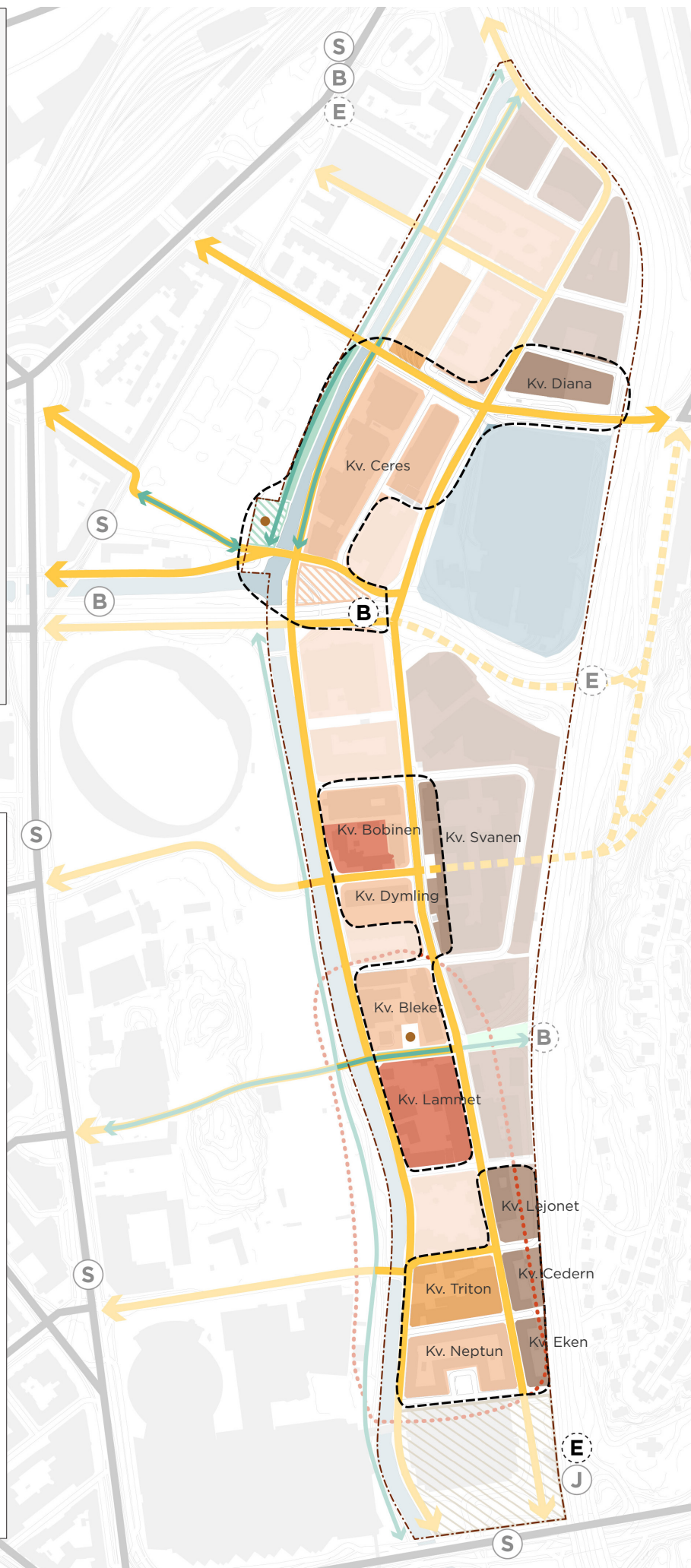
Översikt över etappindelning

- Ungefärligt område för etapp. Kan bestå av flera detaljplaner.
- Utveckling av stråk i respektive etapp
- Utveckling av hållplats i respektive etapp

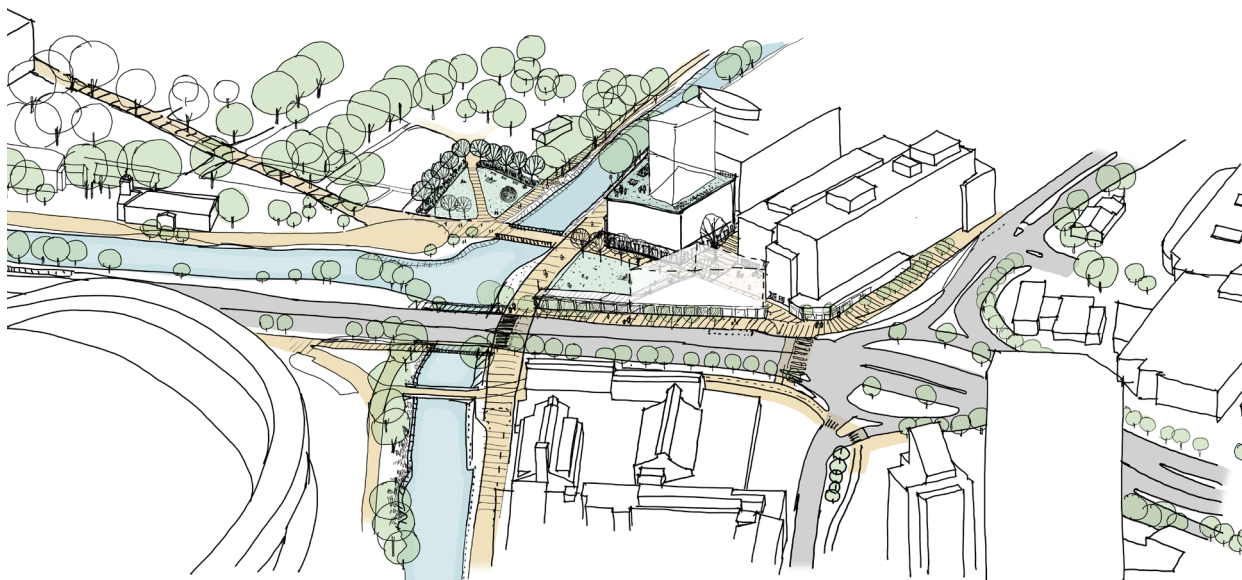
Ettap 1 - Innehåll

- » Ca 400 bostäder
- » Centrum (Kontor, handel m.m. Uppskattat till ca 50 000 kvm bruttoarea)
- » Förskola i Kv. Lammet
- » Ev. mindre förskola i Kv. Bobinen
- » Utveckling av sammankopplande stråk
- » Utveckling av gröna stråk längs med Gullbergsån och Blekeallén
- » Ny bro till Burgårdsparken
- » Nya lekplatser
- » Utveckling av Ävägen till promenadstråk med mötesplatser (genomförs till stor del i kanalmursprojektet)
- » Flytt av busshållplats vid spårvagnshallen till Ullevigatan
- » Ny hållplats för expressbussar på E6/E20 i höjd med Örgrytemotet
- » Bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

- Programområde
- Bostäder & Centrum
- Centrum & Bostäder
- Skola, Bostäder & Centrum
- Centrum
- Kollektivtrafikdepå & Centrum
- Stadsdelscentrum, Bostäder, Kollektivtrafik, Gata, Park & Torg
- Park/förskola
- Bostäder, Centrum & Torg
- Riksintresse för kulturmiljövården
- ↔ Stråk - kopplar ihop stadsdelar
- ↔ Nya stråk på lång sikt
- ↔ Bärande grönt stråk
- Skyfalls- och dagvattenyta
- Ny lekplats
- Ⓢ Spårvagnshållplats
- Ⓑ Busshållplats
- ⓐ Järnvägsstation
- Ⓑ Ny busshållplats
- Ⓔ Ny express-/metrobusshållplats



Karta över ettap 1. Gränserna ska läsas ungefärligt.



Visionsskiss över området kring Dämmeplatsen och Ullevigatan.

lisader, och stråket utvecklas genom att etablera en ny öppning till Stampens kyrkogård i norra delen, samt säker passage över spåren och vidare bort till Norra Ågatan. Västra sidan av Gullbergsån föreslås omvandlas till naturområde med en ekologisk kantzon mot ån. På östra sidan föreslås de rekreativa värdena att stärkas genom att prioritera fotgängare, bredda gångvägen, samt etablera fler sittplatser utmed stråket.

I södra delen av parkstråket föreslås en ny områdeslekplats mellan Stampens kyrkogård och Dämmeplatsen. Park och lekplats ska tillsammans med en omgestaltning av Dämmeplatsen utvecklas till en grön och robust mötesplats i norra Gårda. Över Dämmeplatsen korsar ett skyfallsflöde och här finns också en lågpunkt i GC-tunneln under Ullevigatan där skyfallsvatten samlas. Dessa förutsättningar ska nyttjas och utvecklas för att rena och avleda dagvatten samt fördröja och avleda skyfall. Vid omgestaltning av platsen ska hanteringen av vatten integreras med gång- och cykelflöden, möten och rekreation. För att stärka den öst-västliga kopplingen via cykelstråket Willinsbron-Rantorget-Skånegatan stängs in- och utfart för bil till Johan Willins gata i den södra delen. Ett nytt hållplatsläge för buss föreslås här, och med det ges goda förutsättningar för en ny målpunkt i stadsdelen.

Kvartersmark

Kvarteret Ceres

Kvarteret Ceres innehåller ett antal kontorshus samt ett parkeringsgarage. Mitt i kvarteret ligger Johan Willins gata som nås från Ullevigatan/Rantorget i söder och från J Sigfrid Edströms gata i norr. I södra delen ligger en hårdgjord yta som dels fungerar som

torg dels som parkeringsyta för bilar. Torgytan och gatan utgör en gemensamhetsanläggning. Gällande detaljplaner från 1997 respektive 2000 medger kontor och parkering (för Ceresgaraget).

Med närheten till Mölndalsån och Stampens kyrkogård på den västra sidan är läget lämpligt för bostadsändamål. På sikt är det därför önskvärt att kvarteret utvecklas med bostäder. Samtidigt bör det vara möjligt att utveckla befintlig kontorsverksamhet. Därför föreslås även en bredd av centrumverksamheter som tillsammans med bostäder kan bidra till blandstad.

P-hus Ceres bedöms inte ha en långsiktig strategisk parkeringsfunktion i Gårda varför ersättningsparkeringar ska minimeras då fastighet Gårda 13:7 utvecklas för annan användning. Parkeringsanspråket för evenemangsbesökare behöver beaktas vid förändring av antalet parkeringsplatser.

I den sydligaste delen av kvarteret föreslås en ny byggnad som ska förstärka en omgestaltning av



Gårdamotet idag. Biltrafik leds in i området direkt från E6/E20.



Gata med dagvattenhantering i kombination med grönska (Edge, Cykelfartsgata i Århus).

torget vid Dämmet genom att utgöra kant och bullerskydd mot Ullevigatan. Byggnaden får ett visuellt exponerat och centralt läge i staden och ska bidra till att aktivera platsen genom lokaler i bottenplan. Föreslagen användning är bostäder och centrum.

Kvarteret Diana

Kvarteret Diana innehåller en byggnad som fram tills nyligen fungerat som gymnasieskola. Byggnaden är nu riven. Övriga byggnader som legat i kvarteret är sedan tidigare rivna och marken används för närvarande för parkering. En av byggnaderna som rivits lyftes fram som bevarandevärd i den kulturmiljöutredning för Gårda som tagits fram inom ramen för programmet (2017).

I gällande stadsplan från 1939 medges industri (samt i viss mån även anordning av bostad).

Kvarteret föreslås utvecklas för blandad centrumverksamhet och bostäder. Kvarteret som är ganska litet, ligger med ena hörnan ut mot korsningen Willinsbron/Anders Perssons gata. Denna hörna skulle kunna utgöra en öppning/entré in till kvarteret, tillika en publik mötesplats som bidrar med stadslivskvaliteter till området. För att möjliggöra en inbjudande och aktiv innergårdsmiljö föreslås en öppning ut mot Källhusgatan och kvarteret Södra Vulkan. Vid planering och utveckling av kvarteret är det även angeläget att samordna detta med ev. ombyggnad av Willinsbron. Det är önskvärt att tillskapa gata/allmän plats som ansluter till kvarterets entréplan.

Etapp 1 - södra Gårda (2026-2035)

Allmän plats

Gårdavägen och Gårdabron utgör tillsammans med Levgrensvägen ett viktigt stråk för att nå kollektivtrafik i Skånegatan och för att nå centrum via gång eller cykel. Stråket behöver stärkas med fokus på trafiksäkerhet, och för att prioritera framkomlighet för fotgängare och cyklister. Gårdabron är inte bred nog för att både gång, cykel och dubbelriktad biltrafik ska rymmas, därför föreslås ett fält för biltrafik tas bort till fördel för gång och cykel. Stråket landar i Gårdatorget som har stor potential att bli ett litet stadsdelscentrum med handel och service. Delar av Gårdatorget föreslås utvecklas till allmän plats med grönska och öppen dagvattenhantering samt utrymme för möten och umgänge. Trafikkorsningen genom Gårdatorget föreslås omgestaltas så att fotgängare och cyklister får prioriterad framkomlighet och att lokaler och entréer tydligt ansluter och orienterar sig mot gatan.

Från Tomtegatan och upp till Ullevigatan föreslås Fabriksgatan fortsatt dubbelriktad. Fabriksgatan behöver dock omgestaltas i vissa delar för att ge fotgängare och cyklister högre prioritet i gaturummet, men även grönska och dagvattenhantering behöver ges utrymme. Blekeallén föreslås stängas för genomfartstrafik och omvandlas till en gångfartsgata. Västerut föreslås en gång- och cykelbro över ån som kopplar Gårda till Burgårdsparken och evenemangsområdet.



Blekeallén

Gårdamotet föreslås avvecklas i etapper. I ett första skede bör avfarten till Gårda för södergående trafik samt påfarten till ledens norrgående trafik stängas. Detta kommer att minska genomfartstrafik i området och ge möjlighet att utveckla en grön plats som kan omhänderta skyfall och dagvatten (inklusive vägdagvatten från leden) och samtidigt rymma ett nytt hållplatsläge för buss. Med en stängning av Gårdamotet kan Fabriksgatan utvecklas till en attraktiv lokalgata med lägre hastighet och bättre förutsättningar för stadsliv i gatuplan.

Vid omgestaltning av platsen föreslås ett sammanhängande stråk för öppen dagvatten- och skyfallshandling genom Blekeallén och ut i Mölndalsån.

I ett senare skede, med ett återställt Örgrytemot, kan även Gårdamotets påfart till ledens södergående trafik stängas för biltrafik.

Den södra delen av Fabriksgatan föreslås omgestaltas för att ge mer plats till fotgängare, cyklister och stadsliv i gaturummet. Sträckan från Underåsgatan till Tomtegatan i norrgående riktning föreslås enkelriktad. Det ska även tillskapas plats för dagvattenhantering och ev. viss grönska i gaturummet. Det är önskvärt att dagvattenhanteringen i Fabriksgatan integreras med grönska i till exempel regnbäddar med träd.

Åvägen kommer också att rustas upp i förbindelse med att kanalens murar behöver renoveras och förstärkas. Detta innebär en enkelriktad gata med mer plats för fotgängare och aktiviteter i gaturummet. Tritongatan föreslås omvandlas till en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg, då denna är en gen och viktig länk mellan Valhallagatan och Fabriksgatan.

Valhallabron föreslås att stängas för biltrafik (vilket föreslås även i program för del av evenemangsområdet), dels för att skapa goda förutsättningar för stora flöden av människor till och från evenemang i den nya Arenan, dels för att minska genomfartstrafiken i Gårda. Detta kommer att stärka det stadslivsstråk som går från Örgrytevägen och Fabriksgatan via Valhallagatan och vidare in till centrum.

Kvartersmark

Kvarteret Bobinen

Kvarteret Bobinen ligger strax norr om Gårdavägen och innehåller idag en rad olika verksamheter som exempelvis kontorslokaler för kommunala förvaltningar, vårdcentral och undervisningslokaler.

Kvarteret har en innergård som ligger ovanpå ett parkeringsgarage. Innergården är hårdgjord och fungerar som yta för markparkering. Gällande stadsplan medger handel och kontor.

Kvarteret föreslås utvecklas med framförallt bostäder med en grön innergård för rekreation och lek, och kompletterande användning för centrumändamål framförallt i markplan. Även gymnasieskola och en mindre förskoleverksamhet skulle kunna fungera här.



Södra delen av kvarteret Bobinen, vy från gården.

Kvarteret Dymling

Kvarteret Dymling ligger strax söder om Gårdavägen och innehåller dels ett sammanhållet bostadskvarter, dels en byggnad för kontor och handel. Mellan dessa byggnader finns en hårdgjord markparkering. Markanvändningen begränsas i gällande plan till kontor och handel i den norra delen av kvarteret. Kvarteret föreslås utvecklas med framförallt fler bostäder, men även en bredare användning för centrumverksamhet. Markparkeringen utmed Gårdavägen behöver ställas om till allmänt ändamål så att gatan kan omgestaltas för att ge plats åt gång- och cykeltrafik.

Kvarteret Svanen

Kvarteret Svanen ligger kring Gårdatorget och innehåller handel, kontor, centrumverksamhet och i vissa delar även skola. En detaljplan från 2017 innehåller även en outnyttjad bygggrätt för ett höghus i den norra delen av kvarteret för bland annat centrum, kontor och bostäder.

Kvarteret föreslås utvecklas med en bredare användning av centrumverksamhet, även innehållande lokaler för gymnasie- och vuxenutbildning och vård. Även bostadsanvändning bör medges i de delar där detta är lämpligt. De hårdgjorda ytorna kring Gårdatorget som ligger i kvarterets västra del föreslås omvandlas till allmän platsmark så att en helhetslösning för trafik, ett hållplatsläge samt attraktiva vistelsezoner kan tillskapas. Det öppna gång- och cykelstråket från Gårdavägen och fram till Kungsbackaleden får inte blockeras eller byggas igen, eftersom en förlängning av stråket över leden föreslås på längre sikt.

Parkeringshuset öster om kvarteret kan eventuellt expandera något vid omfördelning av parkeringsplatser mellan anläggningar i området. Parkeringsanspråket för evenemangsbesökare behöver beaktas



Gårdatorget fungerar idag mest som parkeringsplats, men har stor potential att utvecklas till ett litet stadsdelscentrum.

vid förändring av antalet parkeringsplatser. Här finns på sikt även potential för ny bebyggelse som kan medverka till att länka samman Gårda med Bö över leden, via Överåsparken.

Kvarteret Bleket

Kvarteret Bleket utgörs delvis av Riksintresse för kulturmiljövården och Hästkosömsfabriken liksom Remfabriken är byggnadsminne och omfattas av särskilda skyddsbestämmelser. Gällande plan anger Q- område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse - vilket innebär att användning skall anpassas till byggnadernas kulturvården. Byggnaden utmed Fabriksgatan är från slutet av 80-talet och gällande plan medger användning handel och kontor.

För kvarteret föreslås att bostadsändamål bekräftas i den tidigare Hästkosömsfabriken och att bostadsändamål samt skoländamål medges för byggnaden utmed Fabriksgatan. Byggnadsminne ska bekräftas med skyddsbestämmelser i ny detaljplan. Gårdsmiljön föreslås byggas ihop och kan bli ett värdefullt tillskott till grönstrukturen i Gårda. Eventuellt kan tillbyggnaderna inne i gårdsmiljön (en aula och en utställningslokal) tas bort eller minskas i omfattning för att tillskapa en större, sammanhängande innergård. På ytan för parkering i anslutning till Blekeallén föreslås en ny områdeslekplats som tillsammans med verksamheten i Remfabrikens museum skulle kunna utgöra ett attraktivt besöksmål, liksom en lokal mötesplats för boende i Gårda.

Kvarteret Lammet

Kvarteret Lammet föreslås ny användning förskola i kombination med centrumverksamhet i markplan samt förskola/bostäder i övriga våningsplan. Kvarteret utgör Riksintresse för kulturmiljövården och byggnaderna ska därför utvecklas med största

varsamhet, inga större om- eller tillbyggnader kommer att medges. Den hårdgjorda gårdsmiljön för bilparkering föreslås omvandlas till en grön innergård.

Gällande detaljplan från 1986 (1480K-II-3677) medger småindustri, men byggnaderna har de senaste åren huvudsakligen använt för kontor och undervisning.

Kvarteret Lejonet

Kvarteret Lejonet innehåller en rest av ett kvarter från 1920-talet som till stora delar revs i och med utbyggnadsplanerna för Kungsbackaleden på 60-talet. Den bevarade byggnaden innehåller småskalig,



Kv. Lammet ut mot Ävägen.

publik verksamhet och bostäder. Byggnaderna utgör Riksintresset för kulturmiljövården Gårda. Gällande plan medger parkeringsändamål och stora delar av kvarteret utgörs av markparkering på hårdgjord yta.

Kvarteret föreslås utvecklas med en bredare användning som centrumverksamhet, hotell, skola (ej förskola eller grundskola) och även bostäder i de lägen som ger tillräckligt goda förutsättningar för detta. Befintliga byggnader föreslås bevaras med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Kvarteret bör kompletteras med bebyggelse mot öster och ev. söder som kan skapa ett slutet kvarter samt utgöra skydd mot störningar och farligt gods på leden. Tillkommande bebyggelses höjd, volym och utformning behöver anpassas till befintlig skala och gestaltning, och samtidigt möta behoven av skyddsfunktion.

Kvarteret Eken och Cedern

Kvarteret Eken och Cedern utgörs av de byggnader som finns kvar efter att halva bebyggelsen revs i början av 1980-talet för att ge plats åt nya E6. De delar av kvarteren som idag finns kvar behövde aldrig tas i anspråk för utbyggnaden. Byggnaderna från 1920-talet är så kallade landshövdingehus. Fasaderna mot Fabriksgatan har restaurerats. Byggnaderna omfattas av Riksintresse för kulturmiljövården Gårda. Kvarteren Eken och Cedern innehåller sammanlagt 109 lägenheter, samt verksamhetslokaler i markplan mot gata. Kvarteren ligger inom område för trafikändamål eller parkering enligt gällande stadsplan från 1986.

Båda kvarteren föreslås utvecklas med en bred användning som centrumverksamhet, hotell, kontor och även bostäder i de lägen som ger tillräckligt goda förutsättningar för detta.

För kvarteret Cedern, föreslås befintlig byggnad bevaras med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt kompletteras med bebyggelse utmed Kungsbackaleden. Kompletterande bebyggelse ska bidra till att skapa ett slutet kvarter samt utgöra skydd mot störningar och farligt gods på leden. Tillkommande bebyggelsens höjd, volym och utformning behöver anpassas till befintlig skala och gestaltning, och samtidigt uppfylla behovet av skyddsfunktion.

För det södra kvarteret, Eken, föreslås befintlig byggnad bevaras med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt kompletteras med en väl gestaltad mur utmed Kungsbackaleden för att skydda byggnader och vistelsemiljö från farligt gods samt dämpa bullernivåer från vägen.

Kvarteret Triton

Kvarteret Triton utgörs av ett antal fristående byggnader som hyser en rad olika verksamheter som exempelvis företagsinkubator, kontorshotell, musikscen, studios, bryggeri och restaurang. Kvarteret utgör en värdefull del av Gårdas småskaliga verksamhetskultur och användningen föreslås bekräftas i ny detaljplan. Kvarteret bör utvecklas med en bred användning som centrumverksamhet, hotell, kontor och även bostäder i de lägen som ger tillräckligt goda förutsättningar för detta. Kvarteret utgör Riksintresse för kulturmiljövården och befintlig bebyggelse föreslås bevaras med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Lokaler i bottenplan på Underåsgatan

Kvarteret Neptun

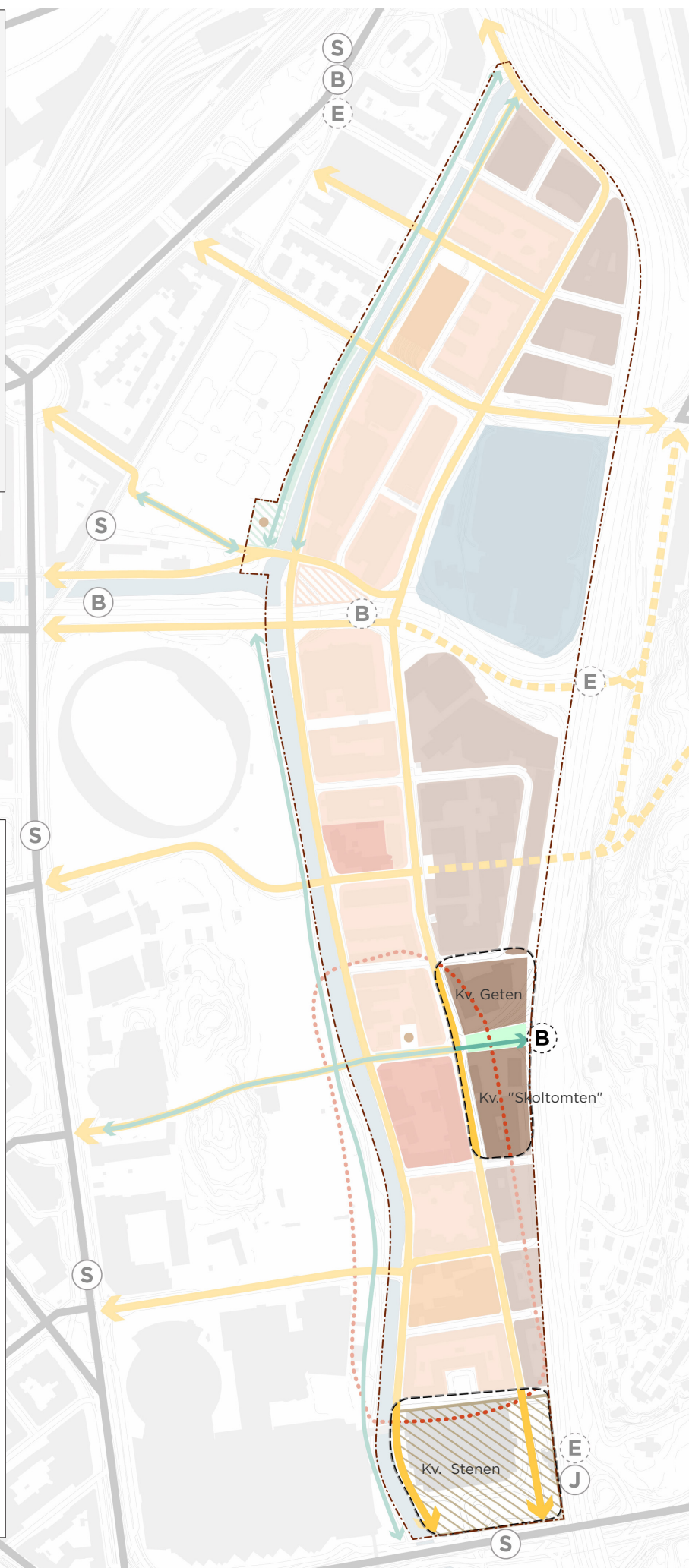
Kvarteret Neptun utgörs av ett sammanhållet, slutet bostadskvarter i tre våningar, och utgör Riksintresse för kulturmiljövården. Hela kvarteret ligger på mark som i gällande stadsplan från 1960-talet reserverats för biluppställning.

Kvarteret föreslås bevaras med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser och nuvarande användning för bostadsändamål ska bekräftas i kommande detaljplanering. Centrumändamål ska medges i bottenvåning så att kvarteret kan nyttja och utveckla de verksamhetslokaler som ligger utmed Ävägen, Fabriksgatan, Underåsgatan och Gudmundsgatan.

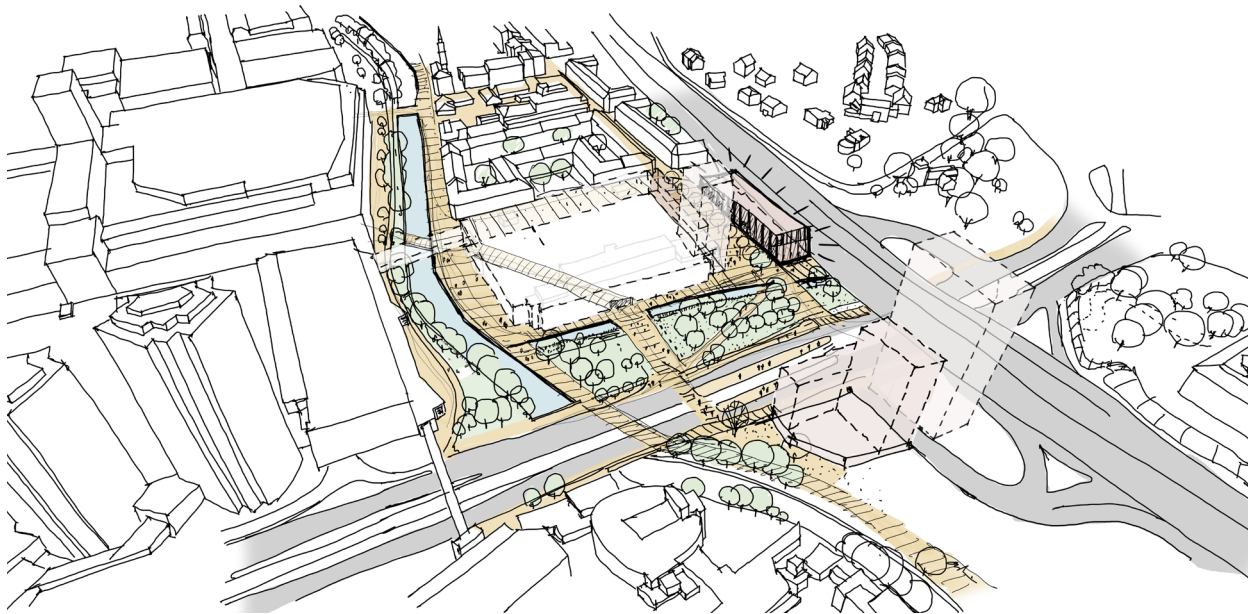
Ettap 2 - Innehåll

- » Centrum (kontor, handel m.m.)
- » Bostäder om möjligt
- » Omvandling av stadsmiljön i anslutning till Focushuset/Lisebergs station till en attraktiv entré till staden och evenemangsområdet
- » Utveckling av Focushusets funktion som stadsdelscentrum
- » Utveckling av området kring Gårdamotet
- » Ny busshållplats vid Gårdamotet (ej Metrobuss)
- » Bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Kv. "Skoltomten"

- Programområde
- Bostäder & Centrum
- Centrum & Bostäder
- Skola, Bostäder & Centrum
- Centrum
- Kollektivtrafikdepå & Centrum
- Stadsdelscentrum, Bostäder, Kollektivtrafik, Gata, Park & Torg
- Park/förskola
- Bostäder, Centrum & Torg
- Riksintresse för kulturmiljövården
- Stråk - kopplar ihop stadsdelar
- Nya stråk på lång sikt
- Bärande grönt stråk
- Skyfalls- och dagvattenyta
- Ny lekplats
- Spårvagnshållplats
- Busshållplats
- Järnvägsstation
- Ny busshållplats
- Ny express-/metrobushållplats



Karta över ettap 1. Gränserna ska läsas ungefärligt.



Visionsskiss över området kring Focushuset och Lisebergs station.

Etapp 2 - 2035-2040

Kvarteret Stenen

Kvarteret ligger i den sydligaste delen av Gårda och utgörs av Focushuset, en byggnad med handel i bottenplan samt parkering i tre våningar med en skiva kontorslokaler i den södra fasaden. Strax öster om Focushuset, mittemot varuintaget till butikerna i bottenvåningen, ligger entrén till Örgryte tågstation.

Kvarteret föreslås att tillsammans med anslutande ytor runt om kvarteret, utvecklas till en entréplats som välkomnar besökare till Gårda, evenemangsstråket och Göteborg. Redan här ska besökare mötas av de upplevelser, det utbud och den service som de rest hit för. Platsen och kvarteret ska samtidigt fungera som en mötesplats och ett vardagsrum för den lokala befolkningen som arbetar och bor i närområdet, med livsmedelsbutik och annan vardaglig service. Kvarteret föreslås utvecklas med en bred användning som handel och centrumverksamhet, hotell, vård, parkering, undervisning (ej förskola eller grundskola) och även bostäder i lägen som ger tillräckligt goda förutsättningar för detta. Gestaltningen av byggnad och allmän plats ska prioritera fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer men det ska även i fortsättningen vara möjligt att komma hit med bil för de som behöver det.

Mängden parkeringsplatser i P-hus Focus föreslås minska över tid för att möjliggöra stadsutveckling och målstyrning mot hållbart resande. Parkeringsanspråket för evenemangsbesökare behöver beaktas vid förändring av antalet parkeringsplatser i Focushuset. Utöver minskning av parkeringsplatser kan också en omfördelning av parkeringsplatser vara aktuellt.

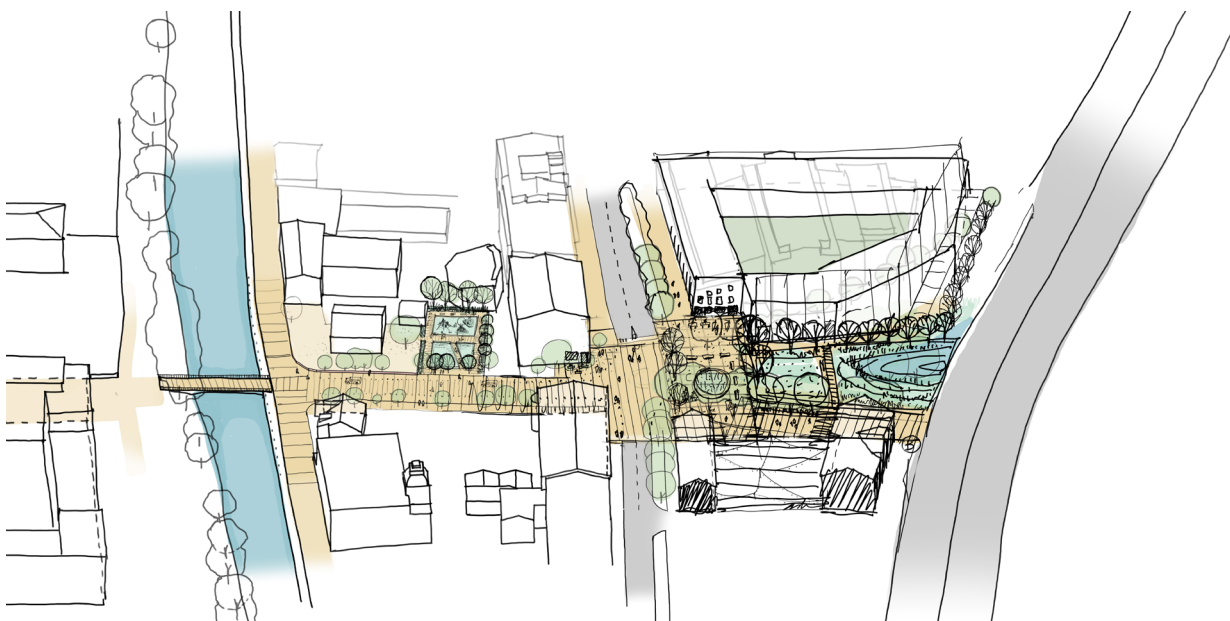
Allmän plats i den här delen har stor potential för en robust vattenhantering om Delsjöbäcken som går i kulvert under området öppnas upp samt om anläggning för dagvattenrening anläggs. Det skulle ge stora värden för platsen både estetiskt och rekreativt, men också bidra till att rena dagvatten från Örgrytevägen innan det släpps ut i Mölndalsån, samt bidra till en robust skyfallslösning på platsen och uppströms. Blågröna strukturer skapar miljöer som är bra för människan, flora och fauna. Öppna vattendrag bidrar även med att jämna ut temperaturopppar och bidra med svalka.

Stråket utmed Mölndalsån, i det västvända läget av kvarteret, föreslås omdisponeras och utvecklas till allmän plats med grönska och uteserveringar i närhet till vattnet.

Biltrafik som ska till kvarteret (för att handla och/eller parkera) får sin tillfart söderifrån, via Örgrytevägen och södra delen av Fabriksgatan.

En ny entréplats vid Örgryte station/Focushuset skulle (mycket förenklat) kunna utvecklas enligt tre olika scenarier. En möjlighet är utgå ifrån befintlig byggnad med ändrad, breddad användning och att den fysiska omvandlingen i första hand omfattar allmän platsmark. En annan möjlighet är att utgå ifrån befintlig byggnad, men att bygga om och till i kombination med ombyggnad av allmän platsmark. Ett tredje alternativ är att Focushuset ersätts av en ny byggnad som planeras och gestaltas tillsammans med ombyggnation av allmän plats.

De olika alternativen innebär helt olika förutsättningar för exploateringsekonomi, klimatavtryck och påverkan på kringliggande kvarter. Oavsett vilket



Visionsskiss över området kring Gårdamotet.

vägval som blir aktuellt så krävs en stor omsorg avseende volymer och höjdsättning för att plats och byggnad ska ta hänsyn till och samspela med de intilliggande bostadskvarter som utgör riksintresse för kulturmiljövården, liksom de viktiga rekreativa och historiska värden som Mölndalsån innebär. Härtill ska läggas känslighet för påverkan österut där Örgryte gamla kyrka och kyrkogård ligger, bebyggelsen kring Överåsgatan och Prospect Hill samt St. Sigfrids plan med småskalig bebyggelsemiljön däromkring.

Kvarteret Geten

Kvarteret Geten innehåller byggnader för olika typer av kontorsverksamhet, restaurang och en gymnasieskola. Gällande plan medger endast kontorsverksamhet och i viss mån småindustri. Kvarteret föreslås utvecklas med en bredare användning som vård, centrumverksamhet, skola (ej förskola eller grundskola) och även bostäder i lägen som ger tillräckligt goda förutsättningar för detta. Programförslaget anger en bebyggelse i kvartersstruktur med närmre och tydligare koppling till Fabriksgatan, där lokaler i bottenvåningen bidrar till ett starkt och attraktivt stråk, liksom till övriga kvarter i området.

Med en stängning av avfarten från E6/20 kan kvarteret göra ett något större marksanspråk söderut och med ett nytt hållplatsläge här kommer kvarteret att ligga väl uppkopplat till kollektivtrafik och stadsliv i Fabriksgatan/Blekeallén.

Kvarteret Skoltomten

Kvarteret Skoltomten utgörs av dels det gamla Skolhuset och idrottshallen från 1880- respektive

1920-talet, dels ett parkeringshus, Tomtegaraget, från 1980-talet. Hela kvarteret ligger på mark som ansetts för biluppställning i den tidigare stadsplanen från mitten av 1960-talet. Skolhuset och Idrottshallen används idag för föreningsverksamhet av olika slag. Ytan mellan de tre husen, den tidigare skolgården är idag asfalterad och används för bilparkering.

Programmet föreslår ett bevarande av de två äldre husen som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna ska ges skydds- och eller bevarandebestämmelser i ny detaljplan och användning ska stödja fortsatt användning för förenings- och kulturverksamheter av olika slag. Kvarteret bör på sikt kompletteras med byggnader som kan skapa ett sammanhängande och delvis slutet kvarter. Marken mellan och kring husen omvandlas till infiltrerbara ytor med grönska som kan nyttjas för marknader, utställningar, parkmiljö, lek och spel. Tomtegaraget skulle på sikt kunna byggas om för annan verksam-



"Skoltomten"

het, men kan i de kommande åren fortsatt utgöra en av områdets parkeringsfaciliteter.

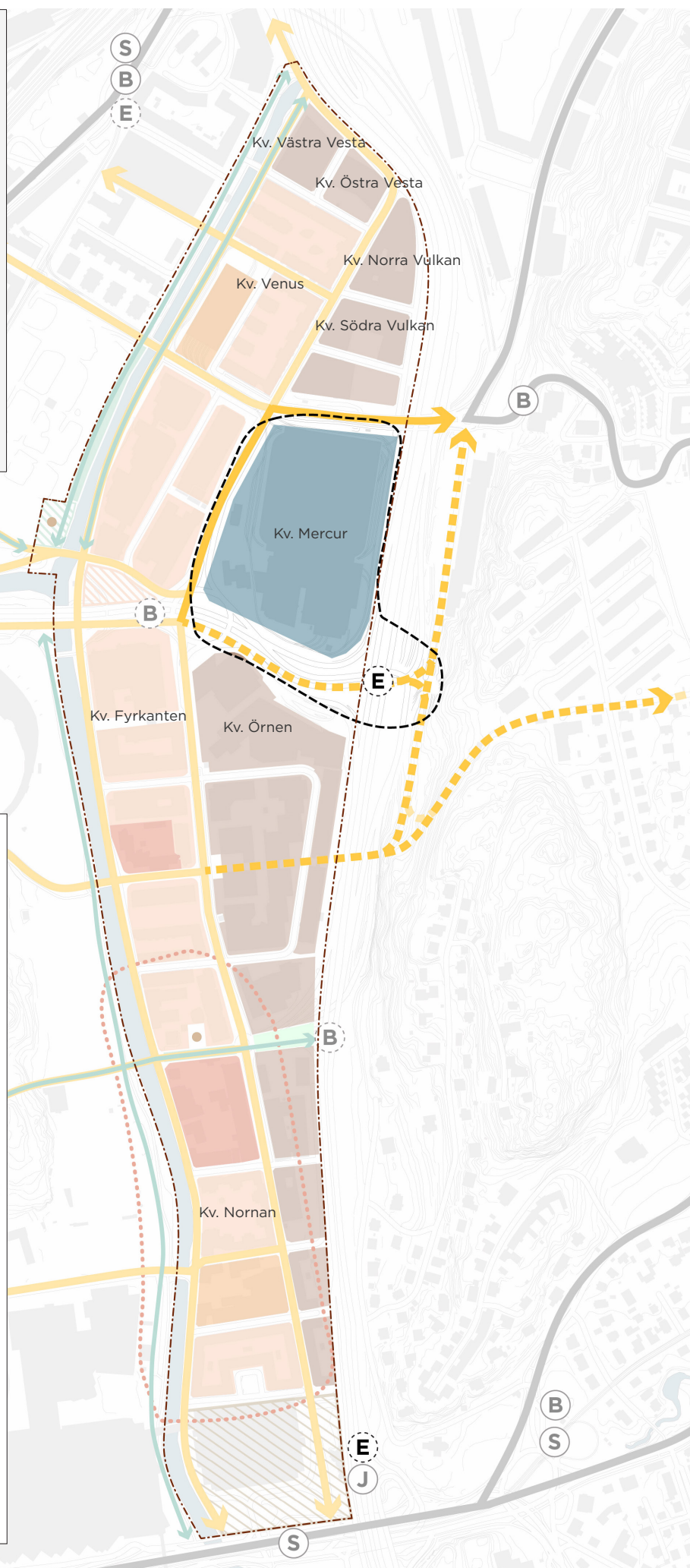
Vid omfördelning av parkeringsplatser mellan anläggningar bör P-hus Tomtegatan kunna expandera något till förmån för att P-hus Focus minskar. Markparkeringar som eventuellt tas bort och som behöver ersättas kan med fördel flyttas till P-hus Tomtegatan. Parkeringsanspråket för evenemangsbesökare behöver beaktas vid förändring av antalet parkeringsplatser.

Ettap 3 - Innehåll

- » Utveckling av stadsintegrerad depå med centrumverksamhet (kontor, handel m.m.) och utökad depåverksamhet
- » Möjlig utveckling av nya sammankopplande och barriärbrytande öst-västliga stråk över E6/20 (i Ullevigatans förlängning och i Gårdavägen förlängning)
- » Utveckling av metrobusshållplats vid Ullevimotet och vid Örgrytemotet

Kartan visar även de kvarter som inte ingår i utpekade etapper (kvarterten beskrivs på nästkommande sidor)

- Programområde
- Bostäder & Centrum
- Centrum & Bostäder
- Skola, Bostäder & Centrum
- Centrum
- Kollektivtrafikdepå & Centrum
- Stadsdelscentrum, Bostäder, Kollektivtrafik, Gata, Park & Torg
- Park/förskola
- Bostäder, Centrum & Torg
- Riksentresse för kulturmiljövården
- ↔ Stråk - kopplar ihop stadsdelar
- ↔ Nya stråk på lång sikt
- ↔ Bärande grönt stråk
- ☐ Skyfalls- och dagvattenyta
- Ny lekplats
- Ⓢ Spårvagnshållplats
- Ⓑ Busshållplats
- Ⓜ Järnvägsstation
- Ⓑ Ny busshållplats
- Ⓜ Ny express-/metrobusshållplats



Etapp 3 - 2040 och framåt

Kvarteret Mercur

Kvarteret Mercur innehåller Gårda spårvagnsdepå med tillhörande kontorshus och en parkeringsplats samt en bensinstation i hörnet mot Rantorget/ Ullevimotet. Västra Götalandsregionen har för avsikt att utveckla depån för att i framtiden kunna serva och renovera både fler och större spårvagnar på plats. Detta är ett viktigt steg i att utveckla kollektivtrafiken i Göteborg till ett starkare och mer robust system. I ett tidigt planeringsskede finns nu även idéer om att utveckla kvarteret med fler funktioner som kan bidra till en blandad stadsdel. Så länge funktionen spårvagnsdepå med serviceytor kan säkerställas i markplan, så finns stor flexibilitet i tillkommande våningsplan. I programarbetet har ett antal olika behov lyfts fram, som skulle kunna tillgodoses på platsen. Några av dessa är en depå för bussar, uppställningsyta för evenemangs- och turistbussar, dagligvaruhandel, parkering för personbilar, kontor etc.

En depåverksamhet innebär att människor arbetar på platsen under dygnets alla timmar. Detta bidrar till närvaro och trygghet och det är viktigt att denna verksamhet är synlig och närvarande i markplan. Stora fönsterpartier/öppningar i fasad med god insyn kan också bidra till en ökad medvetenhet kring Göteborgs spårvägar och en stärkt lokal identitet.

Utvecklingen av depån kan också komma att utgöra en viktig länk i ett gång- och cykelstråk till Östra Göteborg, över leden, i anslutning till ett hållplatsläge för metrobuss vid Ullevimotet.

Övriga kvarter som inte ingår i utpekade etapper

Dessa kvarter kan komma att ingå i någon av etapperna om visar sig lämpligt.

Kvarteren Östra och Västra Vesta

Kvarteren Östra och Västra Vesta innehåller kontors- och handelsverksamhet. Östra Vesta är utbyggt enligt gällande plan från 2018. Byggnaden i Västra Vesta är från 1960-talet och innehåller idag Migrationsverkets verksamhet. Programmet föreslår inga förändringar av gällande detaljplan.

Kvarteret Norra Vulkan

Kvarteret Norra Vulkan innehåller idag bebyggelse från olika decennier, däribland kontorshus från 1940-talet Gårda 3:13 samt 1950-talet Gårda 3:12, de sist kvarvarande byggnaderna från denna period

i norra Gårda som i närtid genomgått storskaliga rivningar. Byggnaderna bedöms med anledning av detta kulturhistoriskt intressanta och eventuell ombyggnad bör föregås av en kulturmiljöutredning. Kvarteret inrymmer idag kontorsverksamhet. Kvarteret föreslås utvecklas för blandad centrumverksamhet så att befintlig verksamhet bekräftas och kan utvecklas tillsammans med ny användning. I den mån det finns förutsättningar för bostäder inom kvarteret ska detta också möjliggöras vid detaljplanering.

För kvarteret finns tre olika stads- och detaljplaner från tre olika perioder. Dessa medger industri, handel och kontor.

Kvarteret Södra Vulkan

Kvarteret Södra Vulkan innehåller ett hotell, en dansstudio samt kontorsverksamheter. Kvarteret föreslås utvecklas för blandad centrumverksamhet så att befintlig verksamhet bekräftas och kan utvecklas tillsammans med ny användning.

I den mån det finns förutsättningar för bostäder inom kvarteret ska detta också möjliggöras vid detaljplanering. I gällande stadsplan från 1939 medges industri (samt i viss mån även anordning av bostad).

Kvarteret Venus

Kvarteret Venus innehåller huvudsakligen bostäder, men också ett spårvagnsmuseum i den gamla spårvagnsdepån utmed Gullbergsån.

Bostadsbebyggelsen är från 2007/2010 och inga förändringar föreslås för denna del.

Den gamla depåbyggnaden från 1940-talet, Gårdahallen, fungerar idag som spårvagnsmuseum. Byggnaden är av kulturhistoriskt värde som fortsatt behöver skyddas. Gårdahallen bidrar med en stark historisk koppling på platsen och har stor potential som mötesplats. Det är därför angeläget att byggnaden har en publik funktion som ger tillgång för allmänheten och att den inte utvecklas för privat ändamål. Gällande detaljplan medger även bostadsändamål. Programförslagets inriktning är att inte möjliggöra bostäder.

Kvarteret Örnen

Kvarteret Örnen innehåller Gårdas högsta hus, Citygate, på 144 meter (36 våningar) som har blivit ett av Göteborgs nya landmärken. Även konferens- och hotellbyggnaden Jacyz' ligger här och tillsammans med "Gröna skrapan" i kvarteret Svanen utgör de ett kluster av höga hus i Gårda. Byggnaderna är från 2017-2021 och innehåller kontors-, hotell- och centrumverksamhet. Utmed E6/20 har kvarteret försetts med ett teknik- och parkeringshus som skyddar från risk och bullerstörningar från leden. Kvarteret är förhållandevis nyetablerat och därför föreslås inga ytterligare förändringar.

Kvarteret Fyrkanten

Kvarteret Fyrkanten består av ett mindre kvarter för kontorsändamål och bostäder i den södra delen. Kontors- och bostadsdelen ligger i byggnader som omfattas av Göteborgs bevarandeprogram från 1999. För denna del föreslås användningen breddas för att möjliggöra centrumverksamhet i markplan samt fler bostäder i byggnaderna.

I norra delen av kvarteret ligger brandstationen som är från 1988. Utvecklingen av brandstationens fastighet har inneburit en inhägnad av fastigheten samt en stängning av Ågränd som tidigare gick igenom kvarteret. Om brandstationen skulle lämna platsen för att etableras någon annanstans i staden, så föreslås en återetablering av Ågränd och ett slutet kvarter inom den fastighet som idag hyser brandstationen. Kvarteret föreslås utvecklas med en prioritering av bostäder i de lägen som ger goda förutsättningar för detta och i övrigt en bred användning som centrumverksamhet, hotell och kontor.

Kvarteret Nonan

Kvarteret Nornan består av bostadsbebyggelse och omfattas också av Riksintresse för kulturmiljövården. Programförslaget föreslår inga förändringar av bebyggelsen. Tritongatan föreslås omvandlas till en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg, då denna är en gen och viktig länk mellan Valhallagatan och Fabriksgatan.

Miljö, hälsa och teknik

Luftföroreningar, geotekniska förhållanden, markmiljö med mera studeras vidare i kommande detaljplaner. I fortsatt detaljplanearbete görs detaljerade dagvatten- och skyfallsutredningar.

Dagvatten

För att kommande detaljplaner ska vara lämpliga för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand på olika sätt. Dagvattenanläggningarnas huvudfunktion är att fördröja och rena dagvatten. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

Det finns potential att utveckla och förbättra dagvatten- och skyfallshanteringen i Gårda för att bidra med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som går i linje med stadens ambitioner. Ytliga öppna dagvatten- och skyfallslösningar förespråkas. För att uppnå kraven och möta utmaningarna med bland annat miljö kvalitetsnormer behövs väl genomtänkta lösningar. När områden byggs bör möjligheter att skapa öppna, multifunktionella anläggningar där det blågröna kan mötas ses över.

Vid framtagandet av nya detaljplaner behöver detaljerade utredningar och lösningsförslag tas fram för varje detaljplan. Ca 5% av ytan behöver avsättas för dagvattenhantering. Reningsanläggningar kan ofta utformas för att uppfylla både krav på rening och fördröjning. Detta behöver studeras i varje enskild detaljplan för att säkerställa att varje fastighet och detaljplan uppnår kraven för såväl rening och fördröjning av dagvatten samt hantering av skyfall. Åtgärder för dagvatten sammanfattas enligt nedan:

- » Ca 5% av marken behöver avsättas för dagvattenhantering.
- » Dagvatten inom kvartersmark ska fördröja motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad area.
- » Öppna gröna dagvattenanläggningar förespråkas då det bidrar med flera värden till Gårda.
- » Genomförandet av detaljplaner ska uppnå stadens målvärden samt inte försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.



Regnbädd i Djurgårdsstaden, Stockholm. Foto av Sofia Augustsson.



Nedsänkt yta för skyfallshandling. Scandiagade, Köpenhamn.

Översvämning

Högvatten och planeringsnivåer

Programområdet påverkas av höga vattennivåer i havet och höga flöden i Mölndalsån och Gullbergsån. Det har gjorts ett övergripande arbete uppströms och nedströms programområdet med att ta fram tekniska lösningar för att begränsa flödet och nivån i Mölndalsån och minska översvämningens risker.

I och med den styrning av flödet som går i Mölndalsån så har Göteborgs Stad tagit fram förslag till nya dimensionerande nivåer och planeringsnivåer

för delsträckor i ån från Mölndals kommungräns ner till Gårda dämme. De nya dimensionerande nivåerna innebär att planeringsnivåerna kommer att kunna sänkas med flera decimeter. Det innebär dock inte att problemet med höga vattennivåer är helt hanterat.

I framtiden kommer exempelvis havsnivån stiga (förväntas ske efter 2040) vilket kommer ha påverkan på vattendrag inne i staden. För att skydda mot stigande nivåer i recipienterna anläggs högvattenskydd (planeringsnivåer är en typ av högvattenskydd) som ska hindra vatten från att tränga upp i bland annat Gårda. Detta kan dock skapa problem för att leda ut skyfallet ur området om det inte finns öppningar via vilka skyfallet kan ledas ut. Dessa öppningar innebär dock att högvatten riskerar att ta sig in i området. Öppningarna föreslås emellertid att vara öppna och stängas vid högt vatten, i stället för att öppnas vid ett skyfall. Detta eftersom beredskapstiden för högvatten är längre (högvatten är mer förutsägbart) och skyfall kan komma mycket plötsligt.

Om de nya planeringsnivåerna antas är det dessa som blir styrande för kommande arbete inom området. Oavsett vilka planeringsnivåer som antas för området behöver det finnas ett kontinuerligt fall från Örgryte i öst till Mölndalsån i väst för att bibehålla rinnvägar för skyfall.

I det pågående arbetet med kanalmursrenovering längs Ävägen ska det anläggas högvattenskydd mellan Ullevigatan och Valhallabron.

Skyfall

Skyfallshanteringen utreds vidare i det fortsatta arbetet med detaljplaner inom programområdet. Utgångspunkten vid detaljplanering är att ungefär samma skyfallsvolym ska kunna magasineras efter exploatering som vid befintliga förhållanden.

Det finns lågpunkter och flödesvägar inom programområdet som behöver beaktas vid framtida planläggning. Om lågpunkter byggs bort är det viktigt att säkerställa det inte orsakar problem på andra platser till följd av att skyfallsvolymer flyttas. I ett område som Gårda där det redan är tätbebyggt kan det bli svårt att hitta platser där denna volym kan kompenseras. Då bör möjligheten att skapa säker avledning till Mölndalsån och Gullbergsån studeras. När lågpunkter är i nära anslutning till vattendrag är det fördelaktigt att leda bort vattnet snarare än fördröja det. Detta förutsätter dock att avledningen kan ske på ett säkert sätt som inte påverkar framkomligheten eller risk för skador på byggnader.

Det behöver studeras vidare hur Mölndalsån och Gullbergsån påverkas om ytor där skyfallsvolymer hanteras idag byggs bort och flödet till ån ändras. Mölndalsån är en utpekad skyfallsled och en del av en åtgärdskedja för skyfall, men det kan uppstå problem om ett ökat flöde når ån samtidigt som ett toppflöde i ån. För att analysera detta behövs en helhetsbild av Gårda och vad som sker när rinnvägar och flöden ändras. I framtida arbete med detaljplaner behöver det göras avvägningar om skyfall ska fördröjas eller om det kan avledas till åarna.

E6:an går längs med planområdets östra gräns. Om möjligt bör vattensamlingar på E6/E20 byggas bort för att säkra framkomlighet vilket är av vikt för staden, regionen och nationen. För att göra detta behöver kompensationsvolymer skapas eller säker avledning till Mölndalsån skapas.

Åtgärder för skyfall kan sammanfattas enligt nedan:

- » Skyfallssituationen kan förbättras om avledning till recipienter kan säkerställas på ett sätt som ej skadar bebyggelsen eller förhindrar framkomlighet.
- » Avledning till recipienter behöver studeras med hänsyn till flödestoppar i vattendragen.
- » Kraven som formuleras i TTÖP (tillägg till översiktsplan) anses kunna uppnås vid exploatering inom planområdet.

Konsekvenser

Avsnittet belyser programförslagets konsekvenser

Konsekvenser och avvägningar

I arbetet med planprogrammet har ett antal prioriteringar och avväganden gjorts för att uppnå mål och lämplig markanvändning.

Sammanfattning och avvägningar

Programförslaget för Gårda har utformats med utgångspunkt i de prioriterade styrdokument som anger inriktningen för stadens utveckling.

De huvudsakliga ställningstaganden som görs i programförslaget handlar om att öka tillgängligheten för gång- cykel- och kollektivtrafik samt att prioritera bostäder och kommunal service i de lägen som ger förutsättningar för detta. Avvägningar har gjorts mot intressen av bibehållen framkomlighet med bil, samt markanspråk från både befintliga och tillkommande kontorsetableringar i området.

Bedömningen är att programförslaget både omhändertar och stärker förutsättningarna för befintliga bostäder, verksamheter samt kulturella och rekreativa resurser, och samtidigt möjliggör för nya etableringar med god tillgänglighet till hållbara transporter.

Göteborgs stads översiktplan anger att Gårda ska utvecklas till en del av innerstaden. Det finns ett tryck på centrala Göteborg att rymma fler bostäder och arbetsplatser. Då den befintliga stadskärnan inte klarar av den mängd tillkommande bebyggelse som krävs, om befintliga kvaliteter ska bibehållas, behöver stadskärnan och innerstaden expandera. Innerstaden som helhet definieras av hög befolkningstäthet (natt- och dagbefolkning) samt en hög grad av funktionsblandning. Här finns en sammanhängande stadsstruktur som ger potential för stadsliv och ett brett utbud av service.

Programförslaget för Gårda har utformats med utgångspunkt i de rekommendationer och inriktningar som formulerats i översiktplanen, och överensstämmer därför väl med detta.

Göteborgs miljö- och klimatprogram utgör det övergripande styrande dokumentet för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling i Göteborgs Stad. Genom programmet ska Göteborgs Stad driva på omställningen till ett ekologiskt hållbart samhälle. Tre huvudmål är formulerade för

Göteborg; hög biologisk mångfald, ett klimatavtryck nära noll och en hälsosam livsmiljö för göteborgarna.

Ett genomförande av programförslaget för Gårda bidrar till följande delmål i miljö- och klimatprogrammet; Arbeta för renare hav, sjöar och vattendrag, Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön (Naturen - delmål 2 och 3). Minska klimatpåverkan från transporter (Klimatet - delmål 3), Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna samt Säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster (Människan - delmål 2 och 4).

Göteborgs näringslivsstrategiska program har ett övergripande mål om att öka antalet jobb med 120 000 i Göteborgsregionen (2016-2035). Tre verksamhetsområden har ansvar för att detta kan nås; kompetensförsörjning och attraktionskraft, samhällsplanering samt företagsklimat och innovationskraft.

Inom området samhällsplanering är målet att Göteborg ska vara en av de storstadsregioner i Europa som erbjuder bäst förutsättningar för en hög och hållbar tillväxt. Detta ska bland annat komma till uttryck genom kraftigt minskade CO₂-utsläpp.

För att nå målet om långt fler arbetsplatser i Göteborg i en miljö som främjar hållbarhet, innovation, samarbeten och trivsel så krävs en omställning i hur vi reser och hur vi gestaltar och använder vår gemensamma livsmiljö.

Ett genomförande av programförslaget för Gårda bidrar till denna omställning genom att öka tillgängligheten för kollektivtrafik, gång och cykel. Stadsmiljön kommer i högre grad att främja utveckling och trivsel genom att grönska och vatten bidrar till trygga och attraktiva mötesplatser. Fler bostäder och en större variation i utbudet av verksamhetslokaler som passar både stora och små företag bidrar också till ett gott företagsklimat.

Göteborgs program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa styr inriktningen för stadens arbete för att

minska skillnader i livsvillkor och hälsa. Insatser för att minska skillnader i livsvillkor och hälsa inom det här området ska ske med särskilt fokus på barn och unga samt på de grupper som idag har sämst livsvillkor och hälsa och därmed störst behov.

Programmet omfattar fyra olika områden: 1) Barns och ungas uppväxtvillkor, 2) Delaktighet, inflytande och tillit, 3) Arbete och försörjning samt 4) Boende och livsmiljö.

Program för Gårda bidrar till mer jämlika livsvillkor och jämlik hälsa framför allt inom område 1 och 4 med målsättningarna: Barn och ungas livsvillkor och hälsa ska förbättras samt Hållbara livsmiljöer över hela staden, med jämlik tillgång till stadens resurser. Detta sker genom att lyfta och förbättra närområdet kring de befintliga boendemiljöer som redan finns i Gårda och som idag saknar tillgång till exempelvis områdeslekplats, park och säkra skolvägar. Bedömningen är att programförslaget innebär att människor kommer att kunna röra sig i gaturummet på mer jämlika villkor än idag, genom att gång- och cykelvägar förstärks och prioriteras. Minskad genomfartstrafik med bil i området ökar tryggheten och förbättrar ljud- och luftmiljön i området. Fler bostäder ger en bättre balans mellan dag- och nattbefolkning och bidrar också till ökad trygghet i området. Fler bostäder innebär också ett ökat underlag för handel, service och föreningsliv. Vidare så förväntas ett genomförande av programförslaget att öka medvetenheten kring de kulturella värden som finns i Gårda och bidra till en stärkt identitet och stolthet över stadsdelen, dels genom att programförslaget uppmärksammar värdena och att dessa skyddas, dels genom ökad tillgänglighet och användning.

I de centrala delarna av staden är det brist på förskola och skola. Programförslaget visar på en möjlig plats för förskola i Gårda. Staden behöver lösa tillkommande behov av platser för grundskola i en annan del av närområdet för att säkerställa goda livsmiljöer för barn och unga i Gårda.

Kollektivtrafik

Med prioriterad framkomlighet för gång- och cykel i de stråk som kopplar an till befintligt kollektivtrafiknät, ökar tillgängligheten till buss, spårvagn och tåg. Förslaget innebär även en utveckling av Focushus-tomten vilket stärker Lisebergs station som bytespunkt, och bidrar till att avlasta Korsvägen från buss. Nya hållplatslägen för buss respektive express-/metrobuss (vid Dämmeplatsen och Gårdamotet samt vid Lisebergs station och Ullevimotet), i

anslutning till platser med potential för stadslivs-utveckling är positivt då dessa stärker varandra. Hållplatslägen innebär flöden av människor vilket ger goda förutsättningar för näringslivet som bidrar till utbud och närvaro på platsen, vilket ökar attraktiviteten för resenärerna – en positiv spiral. Avståndet till hållplatslägen minskar generellt i området, och bytesmöjligheterna kommer att öka.

Befintligt hållplatsläge vid Gårdatorget föreslås tas bort, vilket kan innebära en försämring för vissa då de får lite längre till nästa hållplats.

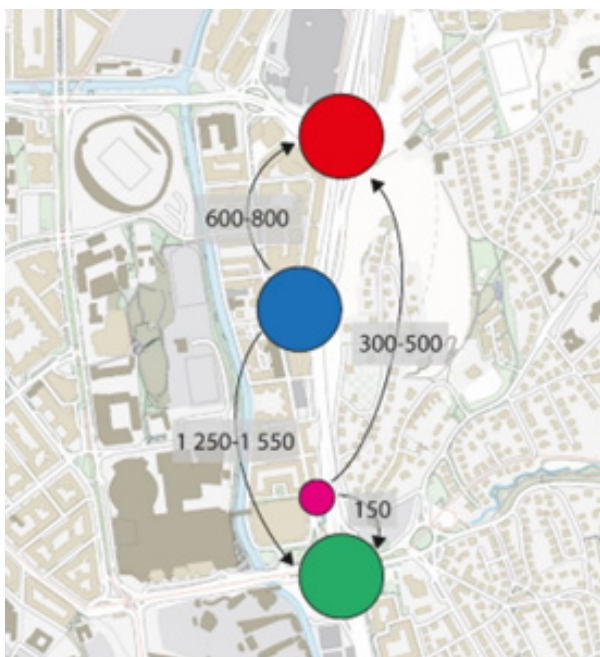
En flytt av busshållplatsen från Rantorget till Ullevigatan/Dämmeplatsen innebär att många som arbetar i Gårda får kortare avstånd mellan hållplats och arbetsplats, men det innebär samtidigt något längre avstånd till busshållplatsen för boende i norra Gårda. Hållplatslägena utmed leden riskerar att uppfattas som otrygga och otillgängliga då dessa ligger i utsatta och bullriga miljöer. Detta ställer extra höga krav på omsorg kring gestaltning och skyddsåtgärder.

Sammantaget så förstärks förutsättningarna för omställning till hållbart resande, genom en diversifiering av trafiken och fler kollektivtrafikslag. Tryggheten i området ökar och det blir mer attraktivt att röra sig i området, vilket bedöms bidra till att människor kan röra sig till och från kollektivtrafiken på mer jämlika villkor.

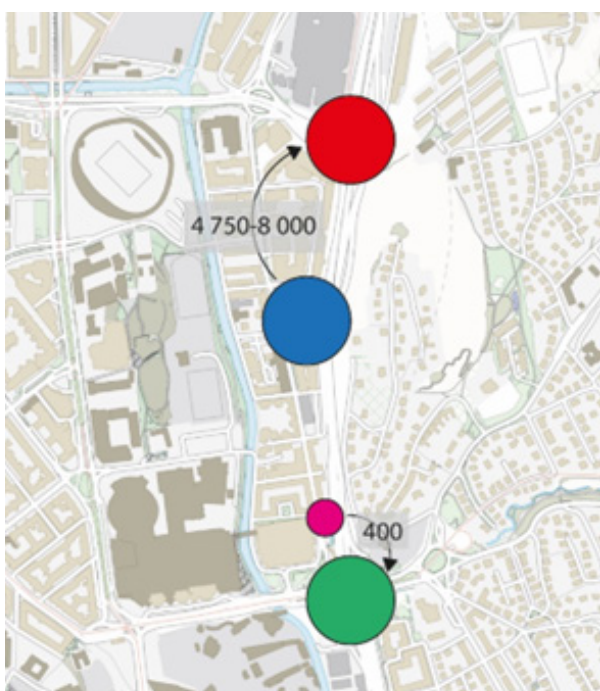
Gång- cykel- och biltrafik

Förslaget innebär en högre kapacitet för gång- och cykeltrafikanter, och en lägre kapacitet för biltrafik genom Gårda. Befintliga gång- och cykelstråk stärks och vissa nya kopplingar föreslås som komplement för att skapa en sammanhållen och nära stad. Detta kommer att medföra lägre prioritet för biltrafik i området och bidra till mindre genomfartstrafik. Detta medför i sin tur lägre hastigheter och bullernivåer i gaturummet (det pågår även parallellt ett arbete med sänkta hastigheter i hela innerstaden). Fler människor kommer att kunna röra sig i gaturummet på mer jämlika villkor. Verksamheter i markplan (butiker, restauranger, caféer m.fl.) kommer att kunna ta mer plats och bli synliga i gaturummet.

Åvägen föreslås utformas som shared space av utrymmesskäl. En sådan utformning kan medföra svårigheter att förflytta sig riskfritt för barn, äldre och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I fortsatt arbete blir det därför viktigt att arbeta med tillgänglighet och trafiksäkerhet för olika målgrupper.



Uppskattad överflyttning av trafik i ÅDT på grund av annan pågående planering utanför programområdet.



Uppskattad överflyttning av trafik i ÅDT på grund av undersökta scenarion, stängd Focusavfart samt stängt Gårdamot, i programförslaget för Gårda.

Förslaget innebär att det kan bli längre körvägar och krångligare (ologiskt) att ta sig med bil till målpunkter i Gårda. Vidare innebär förslaget ökade trafikmängder i Ullevimotet. Ökningen och trafikmängder generellt förväntas dock minska då fler kommer att välja andra färdssätt vid framförallt arbetspendling, men även besöks trafik kommer i allt högre utsträckning ske med kollektivtrafik.

Den sammanlagda förändringen och förflyttningen av trafikflöden (ÅDT) mellan trafikplatser i området sammanfattas i Figur 18 och Figur 19 nedan.

För många av (kontors)verksamheterna i området innebär detta en stor omställning då man idag uppfattar tillgänglighet med bil som en stark konkurrensfördel. Det är viktigt att ha med sig att förändringarna kommer att ske succesivt, över en längre tid. Gårda kommer att utvecklas till en del av innerstaden och innehålla högre rekreativa och stadsmässiga kvaliteter än idag, vilket ger andra styrkor och (konkurrens-) fördelar på sikt.

Sammantaget påverkas trafiksäkerheten positivt och gaturummet kommer att upplevas tryggare och mer attraktivt för alla trafikslag. Genom att kvalitet och tillgänglighet förbättras på gång- och cykelstråk blir det även mer attraktivt att resa kollektivt.

Parkering

Parkeringsstrategin för Gårda innebär en succesiv minskning av parkeringsplatser inom området. De parkeringsplatser som kommer att finnas kvar behöver nyttjas mer effektivt än idag, och gemensamma system för samnyttjande behöver utvecklas av privata och kommunala aktörer.

Förslag till minskade ytor för parkering kommer, tillsammans med förslag till omprioritering av trafikslagen, att bidra till mindre biltrafik i Gårda. Detta ger bättre förutsättningar för stadsliv och möjliggör annan utveckling av ytor som idag endast nyttjas för bilparkering. Förslaget innebär att det blir svårare och förmodligen även dyrare att parkera sin bil än för de som kan välja andra transportmedel.

Parkeringsstrategin förväntas därför att bidra till att fler människor väljer bort bilen som transportmedel, för att primärt istället gå, cykla eller resa med kollektivtrafik. Denna omställning ligger helt i linje med, och bidrar till, stadens övergripande mål och strategier för ett mer jämlikt och hållbart Göteborg.

Liksom för övriga delar av programförslaget så kommer parkeringssituationen i Gårda att förändras succesivt över flera år. Tillgängligheten med kollektivtrafik samt för fotgängare och cyklister kommer att öka parallellt med att tillgänglighet för bil minskar.

Vatten och grönska

Programförslaget innebär att vissa trafikytor i området omvandlas och samnyttjas för att tillskapa grönska och samtidigt fördröja och rena förorenat vatten.

Genom att hantera dagvatten och skyfall ytligt samt kombinera med grönska, skapas ett mer robust system som ger större kapacitet lokalt och dessutom mervärden till de rekreativa miljöerna. Att samlokalisera gröna och blå miljöer för att samnyttja ytor är ett effektivt och ekonomiskt sätt att använda marken. Förslaget innebär också en förbättring av vattenkvaliteten i Mölndalsån och Gullbergsån, då dagvatten i de områden som ska genomgå förändringar fördröjs och renas innan det når recipienterna.

De gröna miljöerna ökar något i omfattning, och kvaliteten på befintlig grönska ökar.

Förslaget innebär bättre tillgänglighet till bostadsnära park, dels genom att cykel- och gångnätet förstärks och kompletteras, dels genom en ny park i anslutning till Stampens kyrkogård. Nya områdeslekplatser i norra respektive södra Gårda anses möta behovet och kraven på lek för att möjliggöra bostäder. En förutsättning för att norra Gårda ska ha tillgång till bostadsnära park och lekplats är att dessa funktioner kan tillskapas vid Baldersplatsen. Om ytan används till förskola kvarstår bristen på park, samtidigt som det saknas andra möjliga ytor på kommunal mark i närområdet som kan lösa behovet.

Slitaget på befintliga parker ökar då fler människor kommer att bo och vistas i området.

Om separering av kombinerade ledningar sker leder det till minskad mängd tillskottsvatten till Ryaverket och minskad risk för bräddning av avloppsvatten till recipienterna.

En skyfallsyta vid Gårdamotet kan avlasta även Kungsbackaleden/E6 på vatten, vilket ger bättre framkomlighet för trafik på leden under skyfall.

Viktigt att lyfta att om åtgärderna genomförs så kommer programförslaget innebära en förbättring. Nyttorna av planförslaget minskar om delar inte byggs ut.

Några av de nytillkommande allmänna platserna för grönska, vattenhantering och stadsliv som föreslås, kommer att ligga nära vägar med mycket motortrafik. Detta innebär att åtgärder behövs för att skapa hälsosamma miljöer (tex bullerskydd), vilket kan bli kostsamt.

Kulturmiljö

Programförslaget utgår ifrån befintlig gatustruktur i Gårda, som i södra Gårda också utgör riksintresse för kulturmiljövården. Identifierade kulturmiljövården inom programområdet och den bebyggelsemiljö som utgör riksintresse för kulturmiljövården ska

bevaras och skyddas med stöd av planbestämmelser i kommande detaljplanering men föreslås ges delvis ny användning.

Å-rummet är av stort värde för hela Gårda och i synnerhet för anslutande riksintresseområde Innerstaden utmed Fattighusån samt riksintresseområdet i södra Gårda, då vattenvägen haft en avgörande roll för stadsdelens historiska utveckling. Programförslaget bekräftar å-rummets historiska betydelse och förslår ett stärkt stadslivsstråk utmed ån vilket förväntas innebära en mer aktiv användning av kulturmiljöerna och att fler blir medvetna om områdets kvaliteter och Gårdas historia.

Befintlig hög bebyggelse i noderna norr om riksintresseområdet har inneburit en ny fond mot norr som på stadsbild- och stadsrumsnivå ger inverkan på upplevelsen av det småskaliga och taktila miljösammanhanget i södra Gårda. Även andra angränsande kulturhistoriskt värdefulla sammanhang, stadsrum och stadsbild påverkas.

Inverkan på upplevelsen av riksintresseområdet i södra Gårda sker från platser inifrån såväl som från platser utifrån.

Att medge höga byggnader i noden söder om riksintresseområdet Gårda, riskerar att ytterligare avskärma och förminska upplevelsen av kulturmiljön, när siktlinjer och vyer mot bar himmel byggs för och gatuperspektiv sluts mot omgivande stad och landskap.

Förändrad skala med höga hus eller skyskrapor i södra Gårda bidrar till att den idag påtagliga skiljningen mellan norr och söder upphör att gälla, vilket i sin tur innebär att möjligheten att uppleva den småskaliga helhetsmiljön delvis ostört begränsas ytterligare, eller i värsta fall uteblir.

Den planerade bebyggelsen omedelbart väster om Mölndalsån, i Evenemangsområdet, kommer bilda en ny fond. Arenan söder om Valhallavägen föreslås uppföras intill åkanten, och kommer då utgöra en till stor del en obruten högre fasad som sträcker sig från Örgrytevägen till Valhallabron. De nu öppna ytorna omkring Valhalla 1P, norr om Valhallavägen, föreslås bebyggas med ny arena för bad och slutna bostadskvarter. Den tillkommande bebyggelsen väster om ån kommer i vissa fall helt skymma eller begränsa befintliga siktlinjer från Gårda och därtill

möjligheten att från omkringliggande landskap uppleva Gårda som en definierad stadsdel i staden.

De kumulativa effekterna av planerade höga hus och den skalförskjutning dessa innebär behöver studeras med ett helhetsperspektiv i efterföljande planering där ambitionen är att undvika negativ påverkan på riksintresset Gårda och anslutande stads- och landskapsrum.

Kreativa verksamheter och identitet

Vid stadsutveckling finns det en risk för att kulturlivet trängs undan från området. Tillgången till billiga lokaler är en viktig förutsättning för både föreningsliv, mindre verksamheter och kreativa näringar. Programförslaget kan både innebära en risk att sådana lokaler omvandlas och/eller försvinner, men en konsekvens skulle också kunna bli att tillgången säkerställs. Det vore värdefullt med en inventering och en strategi för att säkerställa tillgång till bra och billiga lokaler för att bibehålla och förstärka kreativa näringar och små verksamheter i Gårda. Dessa utgör ett viktigt komplement till den storskaliga utveckling som pågår inom evenemangsområdet.

Fler bostäder i området skapar förutsättningar för ett mer levande område och kommer att påverka uppfattningen av Gårda. Kopplingen till ån och utveckling av åstråket kan bidra till att stärka områdets identitet. Minskad genomfartstrafik kommer troligtvis också medföra positiva konsekvenser för hur området upplevs att vistas i, samtidigt som det ger utrymme för Gårda att utvecklas mer till innerstad.

Hälsofrämjande livsmiljöer

Programförslaget ger bättre förutsättningar för vardagshälsa i och med prioriterade stråk för gång- och cykel, nya mötesplatser samt parker och lekplatser. Fler verksamheter i gatuplan medför ökad närvaro och trygghet i området.

Minskad genomfartstrafik för bil i området skapar förutsättningar för bättre hälsa och ökad trafiksäkerhet i området.

De föreslagna grönyrtorna vid Dämmeplatsen och Focustomten är trafikutsatta idag, men är platser som staden har rådighet att utveckla utifrån markgöförhållanden. Platserna behöver utformas så att de blir attraktiva att använda och får vistelsekvalitéer och då blir ljudmiljön viktig att titta vidare på i det fortsatta arbetet.

En utvecklad kollektivtrafikdepå har potential att minska störningen från E6, då den skärmar av buller, luftföroreningar och farligt gods.

Konsekvenser för barn

I mellanområdet Norra centrum finns behov av tillkommande platser i både grundskola och förskola. För att kunna utveckla Gårda med bostäder behöver kommunal service byggas ut både i Gårda och i andra delar av närområdet. Både program för Gårda och program för evenemangsområdet har bedömt att förutsättningarna i respektive planområde är mer lämpliga för förskola än för grundskola. En konsekvens av båda dessa programförslag är därför att behovet av grundskola i närområdet kvarstår.

Det är nödvändigt att hitta en lösning för att Gårda ska kunna utvecklas till en barnvänlig del av staden. En möjlig lösning på längre sikt är att omlokalisera Bernadottegymnasiets verksamhet vid Skånegatan, vilket skulle kunna möjliggöra en omställning av befintlig byggnad till grundskola F-6. Nya lokaler för Bernadottegymnasiet behöver då kunna tillgodoses i närområdet och i Gårda finns flera möjliga alternativ att utreda vidare. Lösningen kräver även omlokalisering av befintliga förskoleavdelningar vid Skånegatan 18 som ligger inom fastigheten idag, samt att tillräcklig friyta kan tillgodoses. Kompensatoriska åtgärder kan tillämpas. Det finns utmaningar med att skapa tillräcklig friyta för skolgården, samt att skapa tillräckliga friytor för förskolegård vid omlokalisering av förskolan.

Det är med anledning av det pågående arbetet med omlokalisering som programförslaget för Gårda anger park eller förskola vid Baldersplatsen. Lösningen att omlokalisera Bernadottegymnasiet och förskola för att tillskapa F-6 i området utredas för närvarande av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar.

Programförslaget bidrar med grönytor och nya lekplatser i en del av staden där det råder brist på det idag. Både befintliga och tillkommande bostäder får tillgång till bostadsnära lekplatser.

Vid Baldersplatsen finns möjligheten att lösa norra Gårdas behov av park och områdeslekplats, samtidigt som det är en möjlig plats för omlokalisering av förskoleavdelningar i det fall Skånegatan 18 omvandlas till grundskola. Det innebär att två behov för barn ställs mot varandra när dessa behov gör anspråk på samma plats. Om ytan vid Baldersplatsen bedöms mest lämplig att användas till förskola kvarstår

bristen på park och lekplats för att möta behovet i norra Gårda

Att tillskapa park och lekplats vid Baldersplatsen är därför det bästa alternativet utifrån möjligheten att uppfylla barns behov av både förskoleplatser och park med lekplats i närområdet. Det innebär att omlokaliseringsbehovet för förskolan behöver lösas på någon eller några av de andra utpekade platserna för vidare utredning.

Ljudmiljön vid parker och lekplatser är särskilt viktigt att arbeta med ur ett barnperspektiv, eftersom barn är känsligare för buller än vuxna.

Den föreslagna förskolans gård i kvarteret Lammet kan också användas som lekplats utanför verksamhetstid. Tillsammans med en lekplats i kvarteret intill vid Remfabriken skapas en ny målpunkt för barn i södra Gårda. Den föreslagna Blekebron skapar också en genare väg till en framtida stadsdelslekplats i Bugårdsparken.

Minskad genomfartstrafik i området tillsammans med bättre förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik skapar också bättre förutsättningar för att äldre barn ska kunna röra sig i staden självständigt i takt med deras trafikmognad.

Ekonomiska konsekvenser

Inom ramen för arbetet med Program för Gårda har en ekonomisk bedömning i tidigt skede tagits fram. Denna visar på svårigheter att få en ekonomi i balans. I bedömningen har exploateringsförvaltningens bedömda kostnader för iordningställande av kvartersmark, allmän plats, kostnader för ledningsflyttar, åtgärder för hantering av skyfall samt kostnader för inköp av mark vägts mot exploateringsförvaltningens bedömda intäkter från försäljning av kvartersmark och intäkter från fastighetsägare/exploatörer i form av exploateringsbidrag. En viss andel av investeringarna för infrastruktur förväntas bekostas av Stadsmiljönämndens driftsbudget. Den tidiga ekonomiska bedömningen har inte tagit med kostnader som förväntas bekostas av statliga och regionala investeringsmedel. Statliga och regionala medel förväntas bekosta nya kollektivtrafikanläggningar som till exempel metrobusshållplatser.

Kommunala investeringsmedel föreslås finansiera eller delfinansiera bland annat följande åtgärder:

- » Skyfallsåtgärder. (Skattefinansierad investering)
- » Ny områdeslekplats Blekeallén. (Skattefinansierad investering)
- » Omdaning av Fabriksgatans södra del. (Skattefinansierad investering)
- » Ny områdeslekplats mellan Stampens kyrkogård och Dämmeplatsen. (Skattefinansierad investering)
- » Flytt av befintligt hållplatsläge. (Skattefinansierad investering)
- » Omdaning av Gårdabron. (Skattefinansierad investering)
- » Ny stadsdelslekplats Burgårdsparken. (Exploateringsfinansierad och skattefinansierad investering)
- » Utveckling i anslutning till Gårdamotet (Exploateringsfinansierad och skattefinansierad investering)

Genomförande och ekonomi

I avsnittet beskrivs frågor som berör genomförandet.
En tidig bedömning av tidplan, utbyggnadsordning och
fördelning av kostnaderna presenteras.

Genomförande

Planprogrammets planerings- och utbyggnadsperiod sträcker sig 20 år framåt. Planprogrammet ger här en översiktlig bild av tidplan och genomförande. Under utbyggnadsskedet är samordning av bygg- och logisiktlösningar nödvändigt givet de många projekt som pågår eller kommer att pågå i och omkring området.

Bedömning av genomförande

Genomförandet av programförslaget kommer pågå under ett flertal år och påverka befintliga verksamheter och boende. Begränsade ytor för etableringar i kombination med befintliga verksamheter som ska vara i drift medför en hög grad av komplexiteten för genomförandet. Under utbyggnadsskedet är samordning av bygg- och logisiktlösningar nödvändigt givet de många projekt som pågår eller kommer att pågå i och omkring området.

I programområdets närområden kommer det parallellt att både färdigställas och påbörjas flera byggprojekt och samordningen dem emellan är mycket viktig för att området ska fungera under byggtiden. Framförallt är det viktigt att samordna utbyggnationen av området med byggnationen av evenemangsområdet, där utbyggnationen förväntas sammanfalla med föreslagen utbyggnad för första etappen för planprogrammet för Gårda. Dessutom kommer färdigställande av andra detaljplaner som +One och detaljplaner runt Smålandsgatan vara beroende av samma infartsvägar och transportsystem under överlappande tid och samordning av utbyggnationen är mycket viktig även här.

I övrigt är färdigställandet av Västlänken och Örgrytemotet viktiga infrastrukturprojekt som kommer färdigställas under programmets tidshorisont.

För genomförandet av programförslaget krävs framtagande av flera detaljplaner.

Tidplan

Tidplanen för utbyggnaden av området hänger samman med genomförandet av detsamma. Utbyggnadsskedet kan innebära konsekvenser för befintlig markanvändning då ytor kan behöva stängas av och/eller användas som uppställningsytor.

Tidsangivelserna nedan är uppskattade i ett tidigt skede och kantas därmed av osäkerheter. Etapperna

kan därmed komma att justeras, men kommande exploatering kommer trots detta behöva bidra till utvecklingen av åtgärder på allmän plats.

» Etapp 1 planering och utbyggnad 2026-2035, planering vid Kvarteren Diana, Ceres, Bobinen, Svanen, Dymling, Bleket, Lammet, Triton, Neptun, Lejonet, Cedern och Eken.

» Etapp 2 planering och utbyggnad 2035-2040 Området kring Gårdamotet och Focustomten.

» Etapp 3 utbyggnad efter 2040 Depåområdet.

7 positiva planbesked gavs mellan åren 2015-2022. Samtliga planbesked ingår i etappindelningen och inväntar detta planprogram. Det har även inkommit ytterligare planansökningar och fler intressenter kan tillkomma under hand.

Markägande och markupplåtelse

Marken inom planprogramområdet ägs huvudsakligen av privata aktörer. Staden äger all gatumark samt ett fåtal fastigheter inom kvartersmark.

Samnyttjan

Allmän platsmark föreslås i största möjligaste mån utformas för att fungera för flera nyttor och behov. Dagvatten- och skyfallshantering bör i första hand ske i kombination med andra funktioner så att ytor samnyttjas och mervärden skapas. Även samnyttjande av parkeringsfunktioner kommer krävas.

Parkering

Staden inriktning är att öka andelen hållbart resande. Tillgången till besöksparkering kommer att minska. Det åligger exploaterare för bostadskvarteren att ordna bostadsparkering, besöksparkering och angöring på kvartersmark. Omfattning och placering av parkeringsplatser utreds vidare i det fortsatta

planarbetet och samordnas med andra pågående planarbeten i staden.

Strandskydd och markavvattningsföretag

Inom området finns i dag inget strandskydd. När nya detaljplaner tas fram, som berör området inom 100 meter från vatten, inträder strandskyddet. I kommande detaljplanearbete prövas ett eventuellt upphävande av strandskydd. Kommunen får upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Ett av skälen till strandskyddet är att trygga allmänhetens tillträde till vattenmiljön. En utbyggnad enligt programmet innebär att allmänhetens tillträde till Mölndalsån fortsatt säkerställs. Mölndalsån är ett markavvattningsföretag, ett så kallat vattenavledningsföretag (Mölndalsåns VF 1955). Vattenavledningsföretaget styr bland annat vattenståndet vid Mölndal C.

Markmiljö

En översiktlig markmiljöbedömning är genomförd för de delar av området där staden kan utveckla kvartersmark och visar på att det finns en del föroreningar i de områden som har nyttjats för till exempel trafik och industriändamål. I samband med exploatering av området kommer hantering av föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten att bli aktuellt. Föroreningar i grundvatten kan innebära att det krävs omfattande rening av länsvatten i samband med exploateringen. Kompletterande miljötekniska undersökningar behöver utföras i detaljplaneskedet. Syftet är då att bedöma eventuella behov av avhjälpandeåtgärder och planering av kommande masshantering.

VA- dagvatten och skyfallsanläggningar

Allmänna VA-ledningar finns utbyggda inom hela programområdet.

Dagvattnet inom programområdet avleds idag både till duplikat och kombinerat system. Vid framtagande av nya detaljplaner i områden med kombinerat ledningsnät bör det utredas om separering av kombinerat ledningsnät kan göras för att avleda dagvatten till Mölndalsån och Gullbergsån i stället för till Ryaverket. Avseende skyfall är det viktigt att

bibehålla flödesvägarna från öst till väst i riktning mot Mölndalsån och Gullbergsån.

Åtgärder på allmän plats för VA, dagvatten och skyfall behöver planeras och samordnas ihop med annan planering. Det finns vissa kapacitetsbrister i de kombinerade ledningarna (för spill- och dagvatten) och dagvattenledningarna söder om Ullevigatan. Vad som kommer att byggas och hur omfattande exploatering som är lämplig kommer att prövas i arbete med detaljplaner. Frågor gällande eventuell uppdimensionering och separering av ledningsnät tas med till detaljplaneskedet.

Bostadsutbyggnad

I programområdet är bostäder prioriterade och behovet av kommunal service som förskola och tillgång till grönytor behöver säkerställas före bostäderna. Etappindelningen är föreslagen utifrån innehåll och åtgärder kopplade till detta ska säkerställa behov av kommunal service, som det dag råder brist på i området.

Park- och naturområden

Åtgärder inom parkområden som inte påverkas av planerad byggnation i området kan planeras in när behov finns. Åtgärder inom parkområden som berörs av planerad byggnation behöver förhålla sig till de utbyggnadsskeden som råder.

Ekonomi

Tillskapandet av nya byggrätter för bostäder, kontor och lokaler bedöms viktigt för att få en så stor ekonomisk täckning som möjligt. Intäkterna från försäljningen av byggrätter avser bekosta delar av utbyggnaden av allmän plats. En del av de föreslagna åtgärder inom allmän plats är delvis skattefinansierade, då de anses tillgodose ett större områdes behov eller där staden redan ser ett behov av upprustning eller förstärkning.

Kostnader

Exploateringsförvaltningen får kostnader för iordningställande av kvartersmark och mark för allmän plats (ledningsflyttar, parkeringsflytt, gata, gång- och cykelbana, park etc.). En viss andel av investeringarna är skattefinansierade, då dessa investeringar anses tillgodose ett större geografiskt område utanför planområdet. Skola alternativt förskola belastar Stadsfastighetsnämndens investeringsbudget och driftsbudget. Utbyggnad av allmänna VA-anlägg-

ningar bekostas av VA-kollektivet. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör. .

Resurshushållning och klimatansvar

Stadsutveckling inom planprogramområdet nyttjar i stor utsträckning befintlig infrastruktur. Givet områdets läge i staden kan det bli svårt att hantera massor inom området då det finns begränsade platser för upplag. Konsekvenser av bygglogistiken behöver utredas i kommande detaljplanering.

Befintlig uppvuxen vegetation riskerar att påverkas negativt under byggnadstiden. Det är därför viktigt att inte tillfälliga vägar eller upplagsytor förläggs på befintliga grönytor då dessa inte går att återställa till ursprungsskick. Exploatör ansvarar för att bekosta dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Staden ansvarar för att bekosta dagvattenanläggningar på allmän platsmark. För programområdet bedöms skyfallsåtgärderna vara av den karaktär som bland annat är till för att möjliggöra kommande detaljplaner, vilket innebär att de ska bekostas med exploateringsbidrag och/eller investeringsmedel, beroende vilken typ av bebyggelse som avses.

Ekonomi för respektive etapp

Inom ramen för arbetet med Program för Gårda har en ekonomisk bedömning i tidigt skede för den första etappen av planprogrammet tagits fram. Kalkylen innehåller exploateringsförvaltningens bedömda kostnader för iordningställande av kvartersmark, allmän plats, kostnader för ledningsflyttar, åtgärder för hantering av skyfall samt kostnader för inköp av mark och har vägts mot exploateringsförvaltningens bedömda intäkter från försäljning av kvartersmark och intäkter från fastighetsägare/exploatörer i form av exploateringsbidrag. I bedömningen saknas exempelvis kostnader för att hantera dagvatten, kostnader för vissa fastighetsförvärv, kostnader för bullerskydd, och eventuella kostnader för tillstånd/miljödom. Trots att samtliga kostnader inte finns framme så är det tydligt att det finns en risk för ett negativt netto för staden att utveckla området i enlighet med programförslaget.

Exploateringskalkylen beskriver både åtgärder som förväntas bekostas av exploateringen (markförsäljning, exploateringsbidrag) samt åtgärder som föreslås bekostas helt eller delvis med investeringsmedel avsedda för drift och underhåll av stadens anläggningar (skatteinvesteringar). I bedömningen ingår schablonkostnader för utbyggnad av allmän plats som bekostas av staden samt kostnadsbedömning för sanering av förorenad mark, ledningsomläggningar och kostnader för skyfallsåtgärder.

Vilken investeringsbudget som ska bekosta en åtgärd beror på vem som har nytta av den, det kan även göras en procentuell fördelning av investeringsmedel från de olika budgetarna.

För att utbyggnad av programförslaget i sin helhet ska bli möjlig krävs, utöver exploateringsnämndens åtaganden, stora investeringar som behöver göras av andra parter, såsom investeringar av ny förskola (stadsfastigheter) och dagvatten och skyfallslösningar (kretslopp och vatten). En förutsättning för genomförandet av programmets inriktningar är att finansieringen av nödvändiga åtgärder säkerställs.

Investeringsmedel för kommunal service förskola inom programområdet belastar Stadsfastighetsnämndens investeringsbudget. Programförslaget innebär ökade driftskostnader för allmän plats och kommunala byggnader, vilket belastar Stadsfastighetsnämndens och Stadsmiljönämndens driftbudgetar.

De nämnder som kommer behöva fatta investeringsbeslut är Stadsmiljönämnden, Stadsfastighetsnämnden och nämnden för Kretslopp och vatten.

Kommunfullmäktige kommer behöva fatta planeringsbeslut inför godkännande av planprogrammet.

Göteborgs Parkering och Higab behöver fatta beslut om investering eller försäljning.

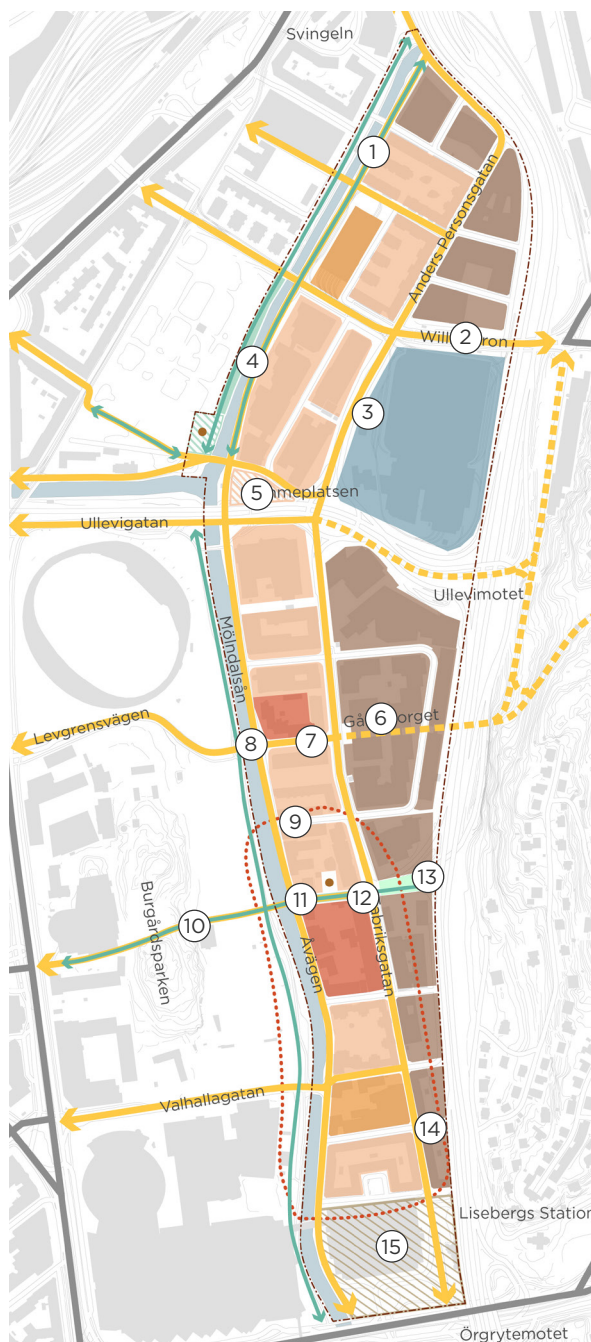
Exploateringsbidrag

Staden avser ta ut exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40 § och i enlighet med stadens ”riktlinjer för exploateringsavtal”. För att ta ut exploateringsbidrag behöver åtgärden vara nödvändig och skälig. Detta planprogram säkerställer kommunens möjlighet att ta ut exploateringsbidrag av samtliga fastighetsägare i en etappvis utbyggnad, alltså även för investeringar som görs innan ett exploateringsavtal ingås. Detta inkluderar all planering och utbyggnad som genomförs inom programområdet, även de projekt som ännu inte fått planbesked. Upplägget innebär att staden behöver ligga ute med pengar fram tills dess att detaljplanerna vinner laga kraft. Staden går därmed in med en risk om vissa exploateringsprojekt inte blir av.

Investeringar som kan komma att göras före det att exploateringsavtal tecknas är t.ex. utbyggnad av Blekebron, skyfallsanläggningar, grönområden och tillskapande av gång och cykelbanor. Investeringsnivån för respektive fastighetsägare beror av vilken nytta fastighetsägaren får av detaljplanen.

Övergripande anläggningar som föreslås bekostas av exploateringsbidrag är:

- Rantorget, ombyggnad
- Parkstråk Baldersplatsen
- Parkstråk på båda sidor av Mölndalsån
- Ny bro vid Blekeallén
- Dämmeplatsen, ombyggnation
- Vissa åtgärder för hantering av skyfall
- Utveckling av Gårdatorget
- Gårdavägen, ombyggnation
- Utveckling av Blekeallén, ombyggnation.



Föreslagna åtgärder på allmän plats

- Åtgärder som ännu inte definierats

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas mellan staden genom exploateringsnämnden och en privat markägare. Avtalsförhandlingar inleds så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privatägd mark. Syftet med ett exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

- ① Renovering av kajkonstruktioner
- ② Integrera Willinsbron med ny bebyggelse
- ③ Utveckling av Rantorget till stadsgata med träd
- ④ Parkstråk Baldersplatsen
 - a. Utveckla park inkl. lekplats på grönyta vid kyrkogården
 - b. Utveckla det blågröna stråket (GC, ekologisk kantzon) på båda sidor av Gullbergsån
- ⑤ Dämmeplatsen/Ullevigatan
 - a. Flytt av busshållplats
 - b. Ny koppling i plan över Ullevigatan
 - c. Förstärk Dämmeplatsen som entrétorg
- ⑥ Utveckling av Gårdatorget
 - a. Förbättra korsningspunkt
 - b. Utveckla grönska/vatten
- ⑦ Gårdavägen
 - a. Tillskapa GC öst-väst
 - b. Förbättra flöden och orienterbarhet
- ⑧ Gårdabron. Skapa GC-väg, smalna av till ett körfält.
- ⑨ Ävägen. Högvattenskydd, blågrönt stråk.
- ⑩ Ny stadsdelslekplats i Burgårdsparken
- ⑪ Blekebron (ny GC-bro)
- ⑫ Blekeallén
 - a. Omvandla gata till torg/mötesplats
 - b. Ny områdeslekplats
- ⑬ Utveckling i anslutning till Gårdamotet
- ⑭ Fabriksgatan
 - a. Omdisponering för GC
 - b. Åtgärder på ledningsnät (dagvatten)
- ⑮ Focustomten / Lisebergs station (under utredning)

Intäkter

Intäkterna på kvartermark omfattar försäljningsintäkter från nya kvarter med blandad stadsbebyggelse. Val av upplåtelseformer och innehåll påverkar intäktsidan. Staden äger begränsat med exploaterbar mark inom programområdet (figur x), vilket innebär att potentiella intäkterna från försäljning av mark blir begränsade.

Etappindelning

Program för Gårda delats in i tre etapper. Beskrivningen av etapp 1 är uppdelad i norra och södra Gårda. Inom etapp 1 och 2 finns flera utpekade delområden med starka interna beroenden såsom om- eller nybyggnad av allmän plats, viktiga stråk, grönstruktur och kommunal service. Detta föranleder att varje delområde behöver planeras i ett sammanhang, antingen som en detaljplan eller flera samordnade detaljplaner. Vissa beroenden kan förekomma mellan etapperna och delområdena.

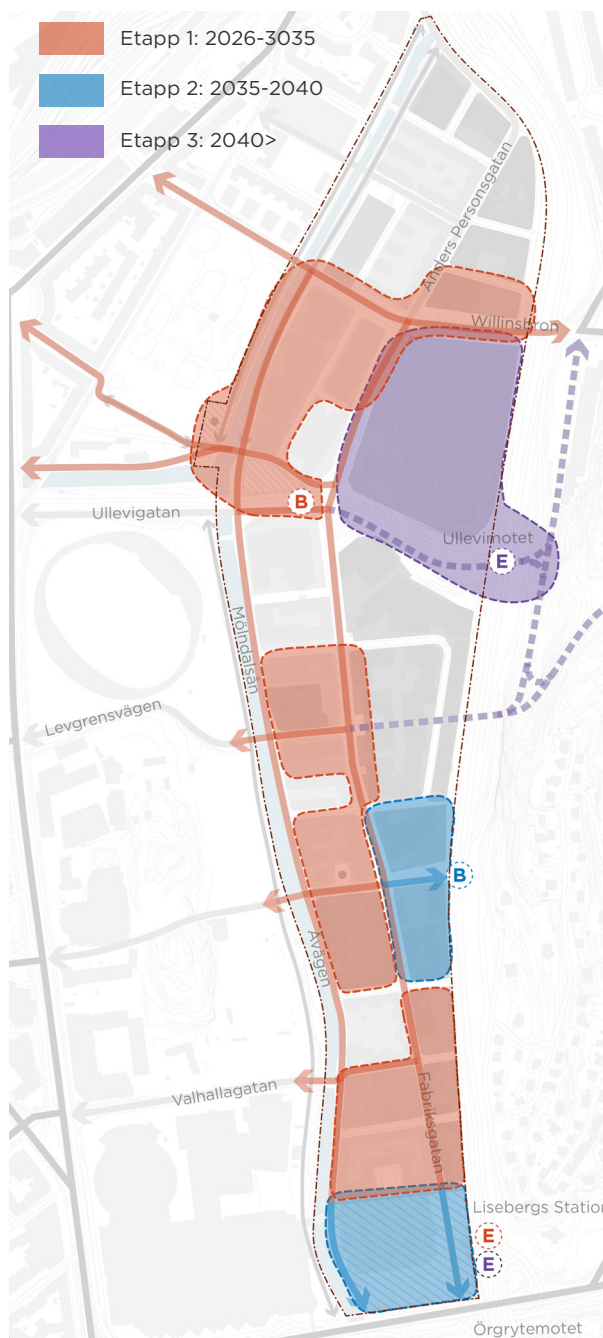
Inom etapp 1 kan detaljplanering påbörjas. Före detaljplanering av etapp 2 och 3 kan påbörjas behöver förstudier tas fram.

Tidplanen för planering och genomförande sträcker sig under flertalet år, från 2026 till efter 2040. Genomförandet av programmets intentioner efter 2040 innefattar stora osäkerheter.

Etapp 1 - Norra Gårda

Området föreslås utvecklas med ett stort tillskott av bostäder och ett stort tillskott lokaler för blandad centrumverksamhet. Den totala bruttototalarean inom delområdet föreslås öka med nästan tre gånger jämför med dagens situation. Delområdet har likt hela Gårda brist på ytor för lek, grönytor, plats för rekreation och vistelse och sammanhängande gång och cykelstråk och bristen kommer att bli större när fler människor vistas, verkar och bor i området. För området bedöms följande åtgärder på allmän plats vara nödvändiga för programmets och de efterföljande detaljplanernas genomförande:

- Ny områdeslekplats mellan Stampens kyrkogård och Dämmeplatsen. (Skattefinansierad investering)
- Flytt av befintligt hållplatsläge. (Skattefinansierad investering)
- Renovering av kajkonstruktioner. (Skattefinansierad investering)
- Skyfallsåtgärder. (Skattefinansierad och exploateringsfinansierad investering)



Översikt över etappindelning

- Ungefärligt område för etapp. Kan bestå av flera detaljplaner.
- ➔ Utveckling av stråk i respektive etapp
- ⓑ Utveckling av hållplats i respektive etapp

- Offentlig plats-torgyta/grönyta på Dämmeplatsen. (Exploateringsfinansierad investering)
- Del av Rantorget-ombyggnad med ny gång och cykelbana, en utveckling till en mer stadsmässig gata med grönska. (Exploateringsfinansierad investering)
- Ny gång-och cykelpassage över Ullevigatan. (Exploateringsfinansierad investering)
- Omdaning av Willinsbron. (Exploateringsfinansierad investering)

Aktörer-fastigheter

Gårda 13:6, Gårda 13:8, Gårda 13:7, Gårda 8:5 och Gårda 8:6.

Göteborgs kommun Stampen 704:35, Gårda 13:1, Gårda 744:553, Gårda 744:362,

Stadsmiljöförvaltningen anläggning gata, Kretslopp och vatten (ledning), Göteborg Energi transformatorstation Gårda 42:1

Avtal

Inom området finns gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter och arrende som behöver tas hänsyn till i kommande arbete.

Ekonomi

Kostnaderna för allmän plats fördelas mellan skattefinansierade investeringar och exploateringsfinansierade investeringar. Bedömningen är att exploateringen kan bära de exploateringsfinansierade investeringar som ska byggas ut i delområdet. De skattefinansierade investeringarna beslutas i Stadsmiljönämnden respektive nämnden för Kretslopp och vatten. Staden får intäkter av försäljning av byggrätter på Dämmeplatsen.

Etapp 1 - Södra Gårda

För att skydda kulturhistorisk värdefull bebyggelse och bekräfta befintliga verksamheter för kultur och centrumverksamheter föreslås ny användning för hela delområdet. I övrigt föreslås ett mindre antal tillkommande bostäder. I kvarteret Geten föreslås en ett mindre tillskott av bostäder och ett stort tillskott lokaler för blandad centrumverksamhet. Gårdamotet föreslås avvecklas i etapper. I ett första skede bör avfarten till Gårda för södergående trafik samt påfarten till ledens norrgående trafik stängas och delar av området utvecklas med bostäder och lokaler för blandad centrumverksamhet. På kvartetet Lammet föreslås en förskola och ev. även på Kvareret Bobinen. Delområdet har likt hela Gårda brist på ytor för lek, grönytor, plats för rekreation och vistelse och sammanhängande gång och cykelstråk.

Fabriksgatan föreslås omgestaltas för att ge mer plats till fotgängare, cyklister och stadsliv i gaturummet.

I kvarteren Eken, Cedern och Lejonet finns planbesked som innebär en utveckling med exempelvis centrumverksamheter och bostäder, samt planläggning av befintliga bostäder som idag saknar planstöd. Programmet önskar bekräfta denna inriktning, men det finns en mängd frågor som behöver prövas i kommande detaljplaneskede, såsom buller, luftföro-

reningar, risk och hänsynstagande till kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

För området bedöms följande åtgärder på allmän plats vara nödvändiga för detaljplanernas genomförande:

- Utveckling av Gårdatorget. (Exploateringsfinansierad investering)
- Omdaning av Gårdavägen. (Exploateringsfinansierad investering).
- Utveckling av Blekeallén. (Exploateringsfinansierad investering)
- Ny gång och cykelbro Blekebron. (Exploateringsfinansierad investering)
- Utveckling i anslutning till Gårdamotet (Exploateringsfinansierad och skattefinansierad investering)
- Ny stadsdelslekplats Burgårdsparken. (Exploateringsfinansierad och skattefinansierad investering)
- Omdaning av Gårdabron. (Skattefinansierad investering)
- Skyfallsåtgärder. (Skattefinansierad investering)
- Ny områdeslekplats Blekeallén. (Skattefinansierad investering)
- Omdaning av Fabriksgatans södra del. (Skattefinansierad investering)

Aktörer-fastigheter

Gårda 19:7, 18:21, 19:12, 3:14, 24:2, 18:22, 20:1, 18:24, 18:23, 23:13, 744:470, 744:471, 744:566, 744:517, 744:518, 744:519, 744:523, 744:524, 744:525, 744:526, 19:7, 18:21, 19:12, 23:14, 24:2, 28:13, 31:13, 31:14, 31:15, 31:16, 31:17, 31:18, 31:19, 31:20, 31:1, 31:21, 31:22, 31:23, 31:24, 31:7, 31:5, 31:6

Göteborgs kommun Gårda 744:555, 13:1, 744:553, 744:362, 744:374

Stadsmiljöförvaltningen; anläggning gata och Kretslopp och vatten; ledningar

Avtal

Inom området finns gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter och arrende som behöver tas hänsyn till i kommande arbete.

Ekonomi

Kostnaderna för allmän plats fördelas mellan skattefinansierade investeringar och exploateringsfinansierade investeringar. Bedömningen är att

exploateringen kan bära de exploateringsfinansierade investeringar som ska byggas ut i delområdet. De skattefinansierade investeringarna beslutas i Stads- miljönämnden respektive nämnden för Kretslopp och vatten. Stadsfastigheter får investeringskostnader, driftskostnader eventuellt rivningskostnader för förskolan. Staden får intäkter av försäljning av byggrätter vid Gårdamotet.

Etapp 2

I detta senare skede, då Örgrytemotet är återställt kan även eventuellt Gårdamotets påfart till ledens södergående trafik stängas för biltrafik och hela området kring Gårdamotet utvecklas till en grön plats som kan omhänderta skyfall och dagvatten med ett nytt hållplatsläge för buss. Staden äger mark intill motet och det finns därmed möjlighet för staden att få intäkter från försäljning. Det finns ett behov av att lösa skyfallsproblematiken på E6 vid Gårdamotet och Trafikverket bör ses som medfinansier för dessa åtgärder. Vid motet föreslås en busshållplats och regionen kommer få kostnader för uppförande.

Utveckling av den så kallade Skoltomten kommer belasta stadens ekonomi, då staden är markägare.

Fokusområdet tillsammans med anslutande ytor runt om kvarteret, föreslås utvecklas till en entréplats och kollektivtrafiknod som välkomnar besökare till Gårda, evenemangsstråket och Göteborg, där gående, kollektivtrafikresenärer och cyklister prioriteras. Göteborgs stads parkeringsbolag äger Focushuset och Göteborgs kommun äger allmän plats runt byggnaden.

Allmän plats föreslås bland annat att utvecklas genom att öppna upp Delsjöbäcken ur sin i kulvert och bevara och utveckla de gröna värdena på platsen och tillskapa torgyta. Fokusområdet föreslås utredas som ett eget projekt med ovan nämnda inriktning samtidigt som projektet behöver ha en målbild att få till en ekonomi i balans. Staden kommer att få ta kostnaderna för utveckling av allmän plats och beroende på politiska vägval för området eventuellt också kostnader för markförvärv. Staden kan få intäkter genom försäljning av byggrätter.

Förenklat kan området utvecklas enligt tre möjliga scenarier och kostnaderna för utveckling av området beror helt på vilken inriktning som väljs. Det första scenariot innebär att utgå från befintlig byggnad och fokuserar enbart på utveckling av allmän plats, det andra alternativet är att staden utvecklar allmän plats samt befintlig byggnad med justerad användning av byggnaden. Det sista alternativet innebär en total omdaning och inkluderar även omdaning av

Focushuset. Regionen får kostnader för utveckling av kollektivtrafiken i området.

För denna etapp finns ingen kostnadsbedömning framtagen.

Etapp 3

I etappen föreslås en utveckling av spårvagnsdepån med centrumverksamheter för att skapa en blandstad. Vid Ullevimotet föreslås ett hållplatsläge för express-/metrobus. Vidare ska Rantorget fortsätta utvecklas för att få till en stadsmässighet och ytterligare stärka gång- och cykelstråk över E6/E20.

Delar av utbyggnad av allmän plats kan sannolikt bekostas av exploateringen, men inom denna etapp kanske det blir aktuellt för staden att hantera en omdaning av Ullevigatan, vilket i så fall medför kostnader för staden. För denna etapp finns ingen kostnadsbedömning framtagen.

Regionen får kostnader för utveckling av kollektivtrafiken i området.

Staden kan få intäkter genom försäljning av byggrätter.

Fortsatt arbete

Ekonomi kommer studeras vidare i inför godkännande och inför detaljplaneskedet. En mer detaljerad kostnadsfördelning mellan exploitörerna kommer presenteras i samband med start av detaljplan.

Förteckning bilagor

Bilagornas fullständiga namn och datum

- » Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys för Gårda, Göteborgs stad och Landskapslaget 2025-01-31
- » Dialog med Gymnasieelever, Landskapslaget 2025-01-31
- » Kulturmiljöutredning, Mats & Arne Arkitektkontor 2017-12-07
- » Grönstrukturutredning för program för Gårda, Exploateringsförvaltningen 2024-08-05
- » Rapport luftmiljöutredning Gårda, Norconsult 2024-11-21
- » Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2025-03-13

Kontakt

Telefon:

031-365 00 00 (Göteborgs Stads kontaktcenter)

E-post:

stadsbyggnad@stadsbyggnad.se

