



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2024-00765

Handläggare

Elisabeth Skogelind

Telefon: 031-368 817 66

E-post: elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsutvecklingsförslag för ny kajpark öster om Hisingsbron inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Godkänna inriktning för stadsutvecklingsförslag för ny kajpark öster om Hisingsbron inom stadsdelen Gullbergsvass med avsikt att inleda detaljplanläggning.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

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

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

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

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

Kostnaderna för iordningställande av området i enlighet med förslaget uppskattas till max 450 Mkr och är fördelade enligt följande:

- Nybyggnation av ny likvärdig kajkonstruktion likt den nuvarande uppskattas till max 330 miljoner kronor, inklusive rivning och sanering. Det är en typ av kajkonstruktion som inte bedöms önskvärd i området, varken utifrån ett investerings- eller ur ett förvaltningsperspektiv. Kostnaderna för en alternativ kajkonstruktion/slänrtlösning är i detta tidiga skede svåra att bedöma och det finns i nuläget inga bra jämförelseprojekt. Den ekonomiska inriktningen för kommande skede bör därför vara att utreda och välja en annan typ av konstruktion utifrån att hålla nere kostnaden ur ett investerings- och underhållskostnadsperspektiv. Kostnaderna för en ny kajkonstruktion alternativt slänrtlösning kommer att bekostas genom skattemedel inom ramen av ett investeringsprojekt hos exploateringsförvaltningen. Kostnaden är inte med i förvaltningens investeringsnominering utan kräver utökad investeringsram.
- Utbyggnad av högvattenskydd för sträckan uppskattas till cirka 20 miljoner kronor.
- Utbyggnad av park med dess innehåll, inklusive pendelcykelstråk, bedöms täckas av de 100 miljoner kronor som är beslutade om i kommunfullmäktige gällande exploateringsekonomi för Centralenområdet. Cirka en tredjedel av kostnaderna för parken förväntas täckas av exploateringsbidrag från omgivande stadsutvecklingsprojekt. Ett exploateringsavtal för detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan är tecknat. Det närmast förestående är de projekt som fått positivt planbesked i området är fastigheterna Gullbergsvass 6:24 och Gullbergsvass 4:2. Parkens utbyggnad behöver påbörjas innan år 2035 för att ha möjlighet att ta ut fullt exploateringsbidrag ur redan tecknade exploateringsavtal.

Om stadsutvecklingsförslaget avslås bedöms Staden, genom stadsmiljöförvaltningen, ändå få en kostnad om minst 170–190 miljoner kronor för reinvestering inklusive sanering och högvattenskydd (nollalternativet). Kajkonstruktionen har nått sin tekniska livslängd och bedömdes i den senaste besiktningen (november 2024) hålla cirka 10 år till. En reinvestering eller nybyggnad behöver därför ske i närtid. En reinvestering bedöms ge kajkonstruktionen en ökad livslängd på 30 år. Därefter är det inte möjligt att reinvestera ytterligare i den befintliga konstruktionen, och en helt ny kaj-/slänrtlösning behöver då uppföras.

Vid ett avslående av förslaget tas ingen ny detaljplan fram och staden tappar möjligheten att ta ut exploateringsbidrag samt de juridiska förutsättningarna att anlägga en park i området. Tillfällig aktivering kan ske på platsen men måste då förhålla sig till befintlig detaljplan, med prickmark för ändamål hamn, och kan endast utföra fysiska åtgärder så som att ändra markbeläggning och andra ej lovpliktiga lösningar. Den nuvarande kajkonstruktionen och dess tekniska status sätter även tydliga begränsningar för områdets utveckling.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett framtagande av ny detaljplan kan utföras inom förvaltningens budget.

Detaljplanearbetet bedöms bli stort. Detaljplanearbetet bekostas av

Exploateringsförvaltningen.

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

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

Stadutvecklingsförslaget kan brytas ner i olika aktiviteter, och utifrån dessa finns uppskattade kostnader för åtgärderna samt vilken investeringsram åtgärden belastar. Kostnaderna för iordningställande av området i enlighet med stadsutvecklingsförslaget uppskattas till max 450 Mkr. 170–190 Mkr av dessa bedöms motsvara kostnaderna för nollalternativet som innefattar reinvestering av befintlig kajkonstruktion (150–170 Mkr) och (20 Mkr) för högvattenskydd.

Kostnaderna är fördelade enligt följande:

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

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

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

Inom området förekommer miljöföroreningar, både i själva kajkonstruktionen, i marken intill konstruktionen samt i sedimenten. Området som omfattas av bedömning av föroreningssituationen bedöms vara väl tilltaget för att ta höjd för en potentiell maxkostnad. En tidig kostnadsbedömning för hantering av föroreningarna är max 30 miljoner kronor fördelade enligt följande:

- Hantering av volym massor i kaj cirka 4–5 miljoner. Behöver hanteras oavsett rivning eller reinvestering i befintlig kaj.

- Massor från mark mellan kajkonstruktionen och Gullbergs Strandgata upp till cirka 15–17 miljoner. Kan behöva hanteras även vid en reinvestering i befintlig kaj. Exakt omfattning av yta behöver utredas under framtagande av kommande detaljplan, där bedömd yta i tidigt skede troligt är väl tilltaget.
 - Sediment cirka 5–8 miljoner. Kostnaden bedöms enbart uppstå vid rivning av kajen och anläggande av en ny kajkonstruktion/slänt
- **Åtgärd – Högvattenskydd – 20 Mkr**
Ett högvattenskydd behövs vilket kräver samordning med kommande detaljplaner. Kostnaderna för högvattenskyddet uppskattas till cirka 20 miljoner för berörd sträcka. Det finns beroenden till planeringsbeslut för högvattenskydd som behöver beaktas i den fortsatta planeringen. Planeringsbeslut togs i SBN 2025-05-20.
 - **Åtgärd - Utbyggnad parkområde och pendelcykelstråk - 100 Mkr**
Parken och pendelcykelstråket är upptagen och hanteras inom ramen för kommunfullmäktiges beslut om övergripande ekonomisk inriktning för Centralenområdet inom Älvstaden. Utbyggnad av parkytan med dess innehåll inklusive pendelcykelstråk bedöms kunna genomföras inom den beslutade ekonomiska ramen om cirka 100 miljoner kronor. I kostnaden inkluderas ej kostnader för hantering eller utbyggnad av kajkonstruktion eller släntlösning. En tredjedel av kostnaderna för parken förväntas täckas av exploateringsbidrag från omgivande stadsutvecklingsprojekt. Exploateringsavtal avseende exploateringsbidrag för parken har tecknats för detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan. De närmast förestående är de projekt som fått positiva planbesked i området är kontor vid Kämpegatan (Gullbergsvass 6:24) och planbesked för verksamhetslokaler med mera vid Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2). För det fall anläggandet av parken inte påbörjas innan år 2035 tappar staden möjlighet att ta ut exploateringsbidrag från minst ett av de angränsande exploateringsprojekten.

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

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

alternativet. Om spont krävs för att möjliggöra för en slänt, med hänsyn till stabilitet och undvika att massorna rör på sig, ökar kostnaderna. En spont är kostnadsdrivande, men bedöms inte innebära betydande kostnader. Livslängd ~80 år.

Kostnaderna för en ny kajkonstruktion/släntlösning är i detta tidiga skede svåra att bedöma då det dels beror på val av lösning, dels att de platsspecifika förutsättningarna har en stor påverkan på kostnaden. Det finns i nuläget inte heller några bra jämförelseprojekt inom staden för att kunna göra kostnadsuppskattningar av olika kajkonstruktioner. Maxkostnaden för nybyggnation av en ny likvärdig kaj likt den nuvarande konstruktionen

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

uppskattas till max 300 miljoner kronor*. Då avses en kajkonstruktion av en typ som inte bedöms som önskvärd i området med hänsyn till dess investerings- och driftkostnad samt då funktionen av den nuvarande kajen, hamnändamål med tillhörande spåranläggning, inte nyttjas. Stadsutvecklingsförslaget gör bedömningen att det inte är rimligt för Staden att bekosta en ny kajkonstruktion som är överdimensionerad för sitt kommande syfte.

*Uppskattade kostnader gäller 2024 års prisbasbelopp.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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

För området som stadsutvecklingsförslaget vid Gullbergskaj ligger inom är krontäckningsgraden nere på 1 % enligt boverkets trädäckningsdata. Genom förslaget avses en större parkyta uppföras samt att träd placeras. En hög krontäckningsgrad eftersträvas för att skapa en grönare stad som kan hantera klimateffekterna i enlighet med Grönplanen.

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

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

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

Bedömning ur social dimension

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

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

Stadsutvecklingsförslagens innehåll bedöms vidare kunna bidra med en viktig tillgång med lugnare miljöer, grönska och utblickar till området. Det kan förstärka de

miljöhälsosfaktorer som påverkar människor positivt och minska påverkan från de faktorer som har en negativ påverkan för såväl boende som verksamma inom Centralenområdet, samt besökande.

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

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

Bilagor

1. Stadsutvecklingsförslag, huvudrapport
2. Protokoll §15 1453/20 Fastighetsnämndens delredovisning och rapport Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden

Ärendet

Ärendet gäller ett stadsutvecklingsförslag inom stadsdelen Gullbergsvass. Området ligger direkt öster om Hisingsbron, cirka 500 meter från Göteborgs centralstation. Förslaget område omfattar ca 13 000 kvm. Syftet med stadsutvecklingsförslaget är att genom planläggning långsiktigt säkerställa parkyta och skapa en större sammanhängande offentlig friyta för i huvudsak park och torgytor vid Gullbergs kaj. Utöver rekreativa och ekologiska kvaliteter bedöms projektet även innehålla högvattenskydd, dagvatten- och skyfallshantering samt pendlingscykelbana.

Nämnden ska ta ställning till förslagets innehåll och huruvida en detaljplan ska upprättas med den inriktning som beskrivs i stadsutvecklingsförslaget.

Syfte och mål

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

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

Behov/bakgrund

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



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

Mål

Ett övergripande mål med stadsutvecklingsförslaget är att långsiktigt säkerställa allmänna friytor för i huvudsak park, då det aktuella området inte är planlagt som allmänplats i dagsläget. Målet med stadsutvecklingsförslaget är övergripande att öka andelen grön friyta och förbättra tillgången till park för boenden och verksamma i projektområdets närhet. För att få en levande och trygg stadsdel bedöms det som positivt om en förädling av området kan öka blandningen av innehåll som idag är präglad av kontorsbebyggelse. Det går i hand med översiktsplanens mål att uppnå god tillgång till parker och naturområden, genom att planera för att park eller naturområde ska finnas inom 300 meters gångavstånd från bostäder, skolor och arbetsplatser.

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

Platsen

Stadsutvecklingsförslaget omfattar cirka 13 000 kvm. Ungefär hälften av området utgörs idag av en hårdgjord kaj. Kajen anlades under början av 1930-talet när kajområdet brukades som kommersiell hamn. Kajens konstruktion är dimensionerad för klara lastning och lossning av virke och kol med pråm och belastades ursprungligen av tåg, kranar och godsupplag för lastning/lossning av fartyg. Idag nyttjas kajen främst som parkeringsyta som upplåts och förvaltas av P-bolaget.

Resterande delar förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Längs med Gullbergs strandgatan sträcker sig även en cykelbana som används av cirka 900 cyklister per dygn sommartid. Cykelbanan kantas av smala remsor vegetation i form av klippt gräs med inslag av buskage och enstaka träd (ask, körsbär och oxel). Utmed kajen ligger även två båtar förtöjda.

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

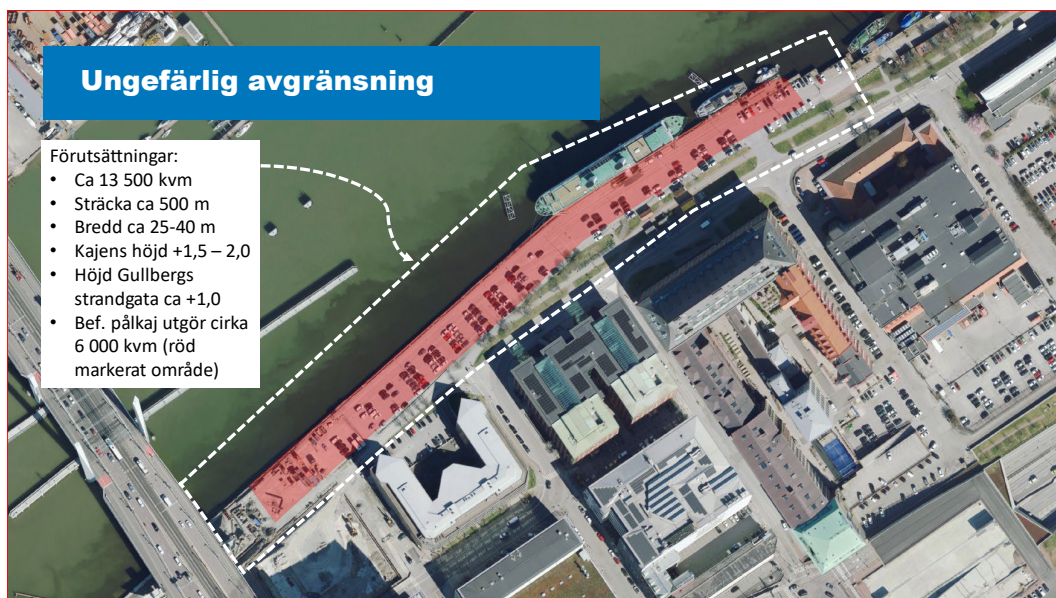
Beskrivning av förslaget

Avgränsning av stadsutvecklingsförslaget

Avgränsningen för stadsutvecklingsförslaget påverkas av ett flertal förutsättningar och geografiska gränsdragningar. Huvudsyftet för detta stadsutvecklingsförslag är att studera möjligheten till att genomföra etappen som ligger inom Centralenområdets geografi (se röd markering på nedan karta). Den ungefärliga avgränsningen av området som pekas ut inom stadsutvecklingsförslaget bygger dels på att berörd kajkonstruktion för Gullbergs kaj som sträcker sig utanför den geografiska gränsen för Centralenområdet, vars gräns går i Torsgatan. En annan förutsättning är avgränsningen för att lösa ut högvattenskyddscellen för Gullbergsvass, vilken skulle lösa ut problematiken med risk för översvämning för kvarteren söder om kajen. Stadsutvecklingsförslaget inkluderar därför ett större område för att kunna säkerställa hela kajkonstruktionens hantering samt högvattenfrågan. Exakt avgränsning för en kommande detaljplan samt exploateringsområde får studeras i kommande skede.



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



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

Att tillskapa ytterligare friytor för park bedöms som en viktig del i den fortsatta utvecklingen av området samt för att möjliggöra för ytterligare exploatering av bostäder och kontor i stadsutvecklingsförslagets närområdet. Kajområdet öster om Hisingsbron är vidare en av få platser i Centralenområdet där staden har möjlighet att tillskapa en större sammanhängande parkyta. Stadsbyggnadsförslaget med parkinnehåll bedöms således som en viktig pusselbit i Centralenområdets samlade grönstruktur och offentliga friyta, både ur ett ekologiskt och socialt perspektiv.

Parken inom statutvecklingsförslaget bedöms som avgörande för att planerade bostäder och arbetsplatser i närområdet ska få tillgång till en bostadsnära park inom 300 meter gångavstånd i enlighet med översiktsplanens riktvärden, men parken är även en viktig pusselbit för hela Centralenområdets tillgång till offentlig friyta.

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

Förslag på utveckling

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

Förslaget innebär utveckling av platsen i form av park och torg där parkområdet bör utgöra en större andel av området. Ett större parkområde skulle sig dels rikta sig till boende och verksamma i de omgivande kvarteren men även till allmänheten, då parken blir en del av ett sammanhängande stråk längs älven. Utvecklingen av området ska även bidra till att förbättra de sociala värdena. Kvaliteter som ska inrymmas är vila, mötesplats, grön oas samt varierat växt- och djurliv. Beroende på utformning av området och parkområdet kan det vara lämpligt att tillskapa lektytor. Möjlighet för lek och även odling behöver utredas inom den kommande detaljplanen.

Genom området planeras ett långsgående rekreativt stråk för gående och cyklister. Stråket kopplar samman Lilla bommen med Gullbergsvass och möjliggör utveckling av ett stråk längs Göta älv öster ut.

I nästa skede behöver möjligheterna för att inrymma både parkkvaliteter samt kajens nuvarande och framtida funktion utredas. Det behöver studeras vilket innehåll som är önskvärt, lämpligt och ryms inom projektets ekonomiska ramar. Till exempel huruvida området ska innehålla byggkonstruktioner i vattnet för vistelse samt byggrätter för servicebyggnader och kafé.



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

Högvattenskydd

I stadens övergripande strategi för klimatsäkringar föreslås ett högvattenskydd utmed hela Göta Älv (Översiktsplan för Göteborg, 2022). Aktuellt område är utpekad som ett

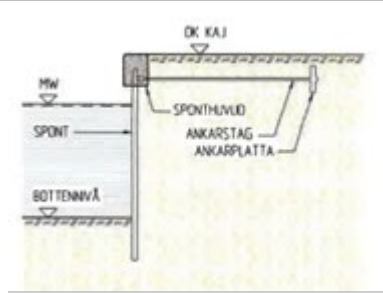
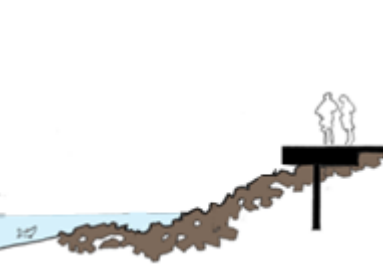
prioriterat stråk i högvattenskyddsprogrammet. Höjdskillnaden som högvattenskyddet innebär kan hanteras på flera olika sätt. Högvattenskyddet i området föreslås att förläggas längre in mot land, strax norr om befintlig cykelväg och befintliga ledningsrätter i Gullbergs strandgata. En placering av skyddet in mot land skapar en öppenhet för valet av kajkonstruktion. Högvattenskyddet kan på så vis även integreras i utformningen av området, till exempel som en naturlig del i ett parkområde.

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

Val av konstruktion för kajen– kajkonstruktion/släntlösning

Föreslagen utveckling påverkas av valet av scenario för kajkonstruktionen. Ur ett långsiktigt och livslängdsperspektiv förordar stadsutvecklingsförslaget ett nybyggnationsalternativ av kajen. Gullbergskajen bedömdes i den senaste besiktningen (november 2024) närma sig sin absoluta livslängd inom en ~10 års period. En reinvestering eller nybyggnad behöver därför ske i närtid. En reinvestering bedöms ge kajkonstruktionen en ökad livslängd på 30 år. Därefter är det inte möjligt att reinvestera ytterligare i den befintliga konstruktionen, och en helt ny kaj-/släntlösning behöver då uppföras. Det bedöms därför som fördelaktigt att anlägga en ny kaj, högvattenskydd samt parken inom samma utbyggnadsprojekt. I planskedet bör inriktningen vara att i första hand utreda släntalternativet som en huvudinriktning för merparten av sträckan, samt att studera alternativet spontkaj för en mindre del av sträckan. Ett kombinationsalternativ av olika lösningar skulle kunna bidra till ett mer varierat stråk vilket förmodas få lägre kostnader ur både investerings- och driftperspektiv för staden.

Alternativ	Typ av konstruktion kaj/slänt	Uppskattad investeringsutgift	Underhåll	Livslängd	Principsektioner för de olika alternativen.
1	Ny pålkaj i betong (likt bef. kajkonstruktion)	280–300 Mkr (cirka 700 tkr/löpmeter för liknande kaj vid Packhusplatsen) Dyrast att anlägga	Dyrast att underhålla	120 år	
2	Ny pålkaj stålplåtar	Kostnad ej utredd Billigare att anlägga än betongpalkkaj alt. (1) Billigare än spontkaj alt. (3)	Billigare att underhålla än alt. (1) Dyrare att underhålla än alt. (3)	~80 år	

3	Ny spont-kaj	Ej utredd Kostnadsmässigt dyrare att anlägga än alt. (2)	Billigare att underhålla i jämförelse med alt. (1–2)	~80 år	
4	Slänt	Kostnad ej utredd. Svårt att uppskatta kostnader utan vidare utredning. Kan vara billigast investeringsmässigt om det är genomförbart. Spont kan fortsatt krävas för stabilitet vilket gör alternativet ekonomiskt osäkert innan vidare utredning. Alternativet kan troligt kompletteras med enklare bryggkonstruktioner som en kajkomponent om den inriktningen är önskvärd och ryms inom projektets ekonomiska ramar.	Kan vara billigaste alt. underhållsmässigt om det är genomförbart.	~80 år	

Konsekvenser och avväganden

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

Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

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

Om stadsutvecklingsförslaget avslås bedöms möjligheten att utveckla området med grönska begränsas vilket i sin tur begränsar/hindrar kommande exploatering i närområdet, inte minst för bostäder. Staden genom stadsmiljöförvaltningen kommer behöva hantera en renovering- alternativ nybyggnation av något slag inom en ~10 års period.

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

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

Strategiska och taktiska överväganden

Se även rubriker *Bedömning ur ekonomisk dimension*, *Bedömning ur ekologisk dimension* och *Bedömning ur social dimension* ovan.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Stadsutvecklingsförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Aktuellt område anger blandad stadsbebyggelse, Stadskärna. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service samt mindre verksamhetsområden. Aktuellt område längs kajen är vidare utpekat som ett framtida älvstråk. Rekommendationen för älvstråket är att gång- och cykelförbindelser ska stärkas och att vistelsevärden ska tillföras genom återkommande platsbildningar. Inom samma område finns också ett framtida pendelcykelstråk utpekat.

För området gäller även tematiska inriktningar, gällande parker, natur och vatten. I inriktningen anges bland annat att den biologiska mångfalden ska öka och att ekosystemtjänster ska utvecklas.

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

Området för stadsutvecklingsförslaget berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Aktuellt stadsbyggnadsförslag bedöms gå helt i linje med stadsplaneanalysens förslag som pekar ut park för området.

Gällande detaljplan

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

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

Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden - Centralenområdet

Centralenområdet har ett inriktningsbeslut om ett exploateringsöverskott på minst 120 miljoner kronor på totalen. I beslutet ingår området för Kajparken (benämns i rapporten

Gullbergsstrand/Gullbergskaj) där ett ekonomiskt underskott för iordningställande av parken är medräknat.

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

Förutsättningar för genomförande

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

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

En förutsättning för att starta ett framtagande av en ny detaljplan är att ett inriktningsbeslut godkänns av kommunfullmäktige, efter beredning i exploateringsnämnden. Ärendet avses tas till exploateringsnämnden hösten 2025 för att därefter gå vidare till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att planlägga hela kajområdet för att säkerställa allmänplats på lång sikt. Utifrån områdets förutsättningar såsom dess långsträckthet är bedömningen att en etappvis utbyggnad av park- och torgytorna kan vara lämplig. Lämplig etappvis utbyggnad och indelning får studeras under kommande framtagande av detaljplan för området. Viktiga faktorer att beakta är vilka åtgärder och delar som förutsätter varandra och skapa en uppskattning kring riskbild för genomförandet, där beroenden avgör takten och indelningen av utbyggnadsordningen för området.

Knäckfrågor:

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

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

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

Det kan finnas fördelar med att koordinera projekt eller utveckling av andra planer i närområdet. Vid start av framtagande av ny detaljplan för stadsutvecklingsförslagsområdet bör en bedömning av eventuella aktuella planprojekt i området göras och om dessa bedöms som lämpliga att drivas parallellt med aktuellt stadsutvecklingsförslag. I det direkta närområdet finns ett positivt planbesked för kontor vid Kämpegatan (Gullbergsvass 6:24) och ett positivt planbesked för verksamhetslokaler som även ska pröva lämpligheten för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola vid Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2).

En framtida större friyta för park längs kajen bedöms ha betydelse för lämpligheten av de planprojekt i området som sedan tidigare fått positiva planbesked. Innehållet i aktuellt stadsutvecklingsförslag bedöms få en inverkan på hur boende och verksamma i kommande planer kan få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö. Det bedöms vidare finnas ett behov av hantering av fördelning av kostnader för upprustning och ombyggnad av allmän plats som är till nytta för flera projekt inom området.

Behov finns av att takta utbyggnad av allmän platsmark med möjlighet att ta ut exploateringsbidrag i närliggande detaljplaner samt behov av hantering av befintlig kajkonstruktion. Stadsutvecklingsförslaget bedöms behöva ingå i startplanen för 2026.

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

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan