

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-19

Ärendenummer EXF-2025-00996

EXN 2025-10-20

Handläggare

Malin Andersson

Telefon: 0766978236

E-post: malin.andersson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till program – samråd för planprogram Gårda

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till program för Gårda inom stadsdelen Gårda med beaktande av exploateringsförvaltningens synpunkter i tjänsteutlåtandet och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade den 25 oktober 2016 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett program för hela Gårda mellan E6/E20 och Mölndalsån. Programområdet omfattar cirka 38 hektar markyta och ligger inom stadsdelen Gårda och avser området från Gullbergsbrogatan i norr till Örgrytevägen i söder. Området är i stora delar bebyggt, vilket sätter begränsningar för möjligheterna att skapa byggrätter men också tillskapa nya ytor för allmänt ändamål som social service och grönstruktur.

Marken ägs i stora delar av privata aktörer, några fastigheter ägs av de kommunala aktörerna Higab och Familjebostäder. Göteborg Stad genom exploateringsnämnden och stadsmiljönämnden äger allmän plats. Flera förvaltningar och bolag har olika former av markupplåtelser inom området.

Programmet beskriver övergripande förutsättningar för en utveckling av området inför kommande detaljplanearbeten. Syftet är att möjliggöra för stadsutveckling i syfte att utveckla Gårda till en tätare och mer levande stadsdel över dygnet, med god kollektivtrafik och bättre kopplad mot omgivande stadsdelar. Programområdet föreslås utvecklas med bostäder, kontor, gång och cykelmöjligheter samt parker och gröna stråk.

Förvaltningens bedömning i detta tidiga skede, där kostnader och intäkter är befästa med stora osäkerheter, är att projektet medför ett negativt projektnetto för utbyggnad enligt programförslaget i sin helhet (etapp 1-3). De ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av uppdraget behöver fortsatt fördjupas och beskrivas närmare i kommande inriktningsbeslut och i arbetet med efterkommande detaljplaner.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Inom ramen för arbetet med Program för Gårda har en ekonomisk bedömning i tidigt skede för planprogrammet tagits fram. Underlaget 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 förankrade kostnader för utbyggnad av allmän plats i etapp 2 och 3, samt för samtliga etapper kostnader för att hantera dagvatten, kostnader för vissa fastighetsförvärv, kostnader för bullerskydd, och eventuella kostnader för tillstånd/miljödom med mera.

Området är i stora delar bebyggt, vilket sätter begränsningar för möjligheterna att skapa byggrätter, vilket kan innebära att exploateringskostnaden blir hög.

I detta tidiga skede är osäkerheterna stora och det är inte möjligt att ta fram detaljerade underlag med de förutsättningar som finns framme, men en ögonblicksbild av exploateringsekonomi med de förutsättningar som finns visar på att projektutgifterna i nuläget (2025) uppgår till cirka 700 - 900 miljoner kronor.

Förvaltningens bedömning i detta tidiga skede, där kostnader och intäkter är befästa med stora osäkerheter, är att projektet medför ett negativt projektnetto för utbyggnad enligt programförslaget i sin helhet (etapp 1-3).

Vidare är förvaltningens bedömning att exploateringen kan bära de exploateringsfinansierade investeringar som föreslås byggas ut i etapp 1, under förutsättning att exploateringsvolymen i programmet realiserar

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. Programförslaget innebär ökade driftskostnader för allmän plats och kommunala byggnader, vilket belastar stadsfastighetsnämndens och stadsmiljönämndens driftbudgetar.

Staden avser 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.

De ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av uppdraget om att planera för en blandad stadsdel behöver fortsatt fördjupas inom staden och beskrivas närmare i kommande inriktningsbeslut och i arbetet med detaljplanerna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom Göteborgs miljö- och klimatprogram ska Göteborgs Stad driva på omställningen till ett ekologiskt hållbart samhälle. 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, Minska klimatpåverkan från transporter, Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna samt Säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster.

Genom att lyfta upp dagvatten- och skyfallshantering till ytan, 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.

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

Med prioriterad framkomlighet för gång- och cykel i de stråk som kopplar till befintligt kollektivtrafiknät, ökar tillgängligheten (och därmed attraktivitet och trygghet) till buss, spårvagn och tåg. Nya hållplatslägen för stombuss respektive express-/metrobus i anslutning till platser med potential för stadslivsutveckling är positivt då dessa stärker varandra. Detta medför lägre prioritet för biltrafik i området och bidrar till mindre genomfartstrafik, vilket i sin tur leder till lägre hastigheter, mindre utsläpp och bullernivåer i gaturummet.

Bedömning ur social dimension

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.

Programförslaget syftar till 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. 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.

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.

I de centrala delarna av staden är det brist på förskola och skola. Programförslaget visar på en möjlig och lämplig plats för förskola i Gårda, men ytor för en grundskola saknas. 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.

Inom ramen för programarbetet har dialog med gymnasieungdomar på Kunskapsskolan genomförts. Ungdomarna har framför allt medverkat till att konsekvensbeskriva programförslaget

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

Komplett planhandling finns under: [Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad](#)

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Exploateringsförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och övriga förvaltningar och bolag medverkat till programförslag för Gårda. Samrådet äger rum under 27 augusti till 7 oktober 2025. Förvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid över exploateringsnämndens sammanträde den 20 oktober 2025.

Beskrivning av ärendet

Gårda idag

Programområdet omfattar cirka 38 hektar markyta och ligger inom stadsdelen Gårda och avser området från Gullbergsbrogatan i norr till Örgrytevägen i söder. Marken ägs i stora delar av privata aktörer, några fastigheter ägs av de kommunala aktörerna Higab och Familjebostäder. Göteborg Stad genom exploateringsnämnden och stadsmiljönämnden äger allmän plats. Flera förvaltningar och bolag har olika former av markupplåtelser inom området.

Gårda kan beskrivas som en stadsdel med två olika delar, norra och södra Gårda, tydligt separerade av Ullevigatan.

Stadsdelen rymmer värdefulla kulturmiljöer från tiden som arbetarstadsdel, 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.

De huvudsakliga utmaningar som kommer med utvecklingen av Gårda är närheten till E6/20 som har medfört att stadsdelen är starkt bildominerad och dessutom utsatt för buller och risker kopplade till farligt gods.

Dessutom består stadsdelen av en befintlig kvartersstruktur och bebyggelse, som visserligen är områdets stora tillgång, men som också sätter begränsningar för möjligheterna att skapa byggrätter men också tillskapa nya ytor för allmänt ändamål som social service och grönstruktur.

Programförslaget

De viktigaste avvägningarna som gjorts i programförslaget är att ställa om från bildominerat till att prioritera gång, cykel och kollektivtrafik samt att öka andelen bostäder i området genom att föreslå ändrad användning där det finns förutsättningar - från industri och kontor till bostäder, social service och centrumändamål.

En förutsättning för att programförslaget ska kunna genomföras är att både staden och fastighetsägarna, inklusive de kommunala bolagen, är villiga att bidra med resurser och ekonomi till de åtgärder som föreslås på såväl allmän plats som på kvartersmark.

Programmet syftar till att efterföljande planering ska:

- Skapa tillgängliga och inkluderande mötesplatser
- Öka andelen bostäder i Gårda för att utveckla en blandad stadsdel med en variation av funktioner
- 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 buller från trafiken
- Lyfta fram och värna de kulturhistoriska miljöerna

Programförslaget är uppdelat i tre utbyggnadsetapper, där den första etappen beskrivs mer ingående än de efterföljande. Bland annat är vissa kostnader för utbyggnad av allmän plats enbart framtagna för etapp 1.

Förvaltningens bedömning

De huvudsakliga utmaningar som kommer med utvecklingen av Gårda är närheten till E6/20 som har medfört att stadsdelen är starkt bildominerad och dessutom utsatt för luftföroreningar, buller och risker kopplade till farligt gods. Dessutom består stadsdelen av en befintlig kvartersstruktur och bebyggelse, som visserligen är områdets stora tillgång, men som också sätter begränsningar för möjligheterna att tillskapa nya ytor för allmänt ändamål som social service och grönstruktur.

Ekonomisk bedömning

Förvaltningens bedömning i detta tidiga skede, där kostnader och intäkter är befästa med stora osäkerheter, är att projektet medför ett negativt projektnetto för utbyggnad enligt programförslaget i sin helhet (etapp 1-3).

Vidare är förvaltningens bedömning att exploateringen kan bära de exploateringsfinansierade investeringar som föreslås byggas ut i etapp 1, under förutsättning att exploateringsvolymen i programmet realiserar.

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.

Programförslaget innebär ökade driftskostnader för allmän plats och kommunala byggnader, vilket belastar Stadsfastighetsnämndens och Stadsmiljönämndens driftsbudgetar.

För att få en säkrare ekonomisk prognos för stadens intäkter och utgifter så behöver de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av uppdraget fördjupas och beskrivas närmare i kommande inriktningsbeslut och i arbetet med efterkommande detaljplaner.

Allmän platsmark - gata

De allmänna råden för Gårda är att omhänderta och utveckla fysiska samband och gaturum i öst-västlig riktning med fokus på gång och cykel mellan stadsdelar. 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. 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.

Intäkter från försäljning 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.

Genomförandet av programförslaget med avseende på utveckling av gång- och cykelkopplingar behöver studeras vidare för att säkerställa bland annat genomförbarhet och finansiering av ovanstående åtgärder.

Allmän platsmark - park

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 och verksamheter i stadsdelen.

Mölnbalsån innebär en stor rekreativ potential för stadsdelen. Ett mål i översiktsplan för Göteborg uttrycker tydligt ambitionen att utveckla Mölnbalsåns blågröna 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.

Intäkter från försäljning 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.

Genomförandet av programförslaget med avseende på gröna värden behöver studeras vidare för att säkerställa bland annat genomförbarhet och finansiering av ovanstående åtgärder.

Kvartersmark - förskola

Det råder brist på skola och förskola i den centrala staden. 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.

Genomförbarhet, möjlig omfattning och ytanspråk behöver studeras i detaljplanearbetet.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Jacob Andreasson

Avdelningschef projekt söder