



# VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING I BISKOPSSTADEN

# FÖRORD

---

## VARFÖR OMRÅDESSTUDIER?

Det pågår ett omfattande bostadsbyggande i Göteborg men analyserna för större stadsområden, strukturer, kopplingar och befintliga stadsdelars möjligheter att tillskapa efterfrågade stadskvaliteter saknas ofta. Med utgångspunkten att på sikt skapa mer blandade boendeformer, en mer jämlik och sammankopplad stad där tillgången till stadskvaliteter ökar finns i detta arbete en insikt om att bättre strategier på områdesnivå är ett av flera medel för att uppnå dessa mål.

## LÅNGSIKTIGA OMRÅDESSTRATEGIER BEHÖVS

Omfattande investeringar i både nyproduktion av bostäder, renovering av befintliga fastigheter och olika till- eller ombyggnader av lokaler för samhällsservice kräver genomtänkta strategier. Ökad tydlighet på områdesnivå ger bättre förutsättningar att agera strategiskt med affärsmässiga ramar. Ytterst handlar det om att optimera investeringar i byggnader och platser som verkligen gör skillnad för nuvarande och framtida hyresgäster och som sammantaget skapar en bättre måluppfyllnad gentemot stadens strategiska målsättningar.

## UPPVÄXLING PÅGÅR

Framtidenkoncernen har ett utökat uppdrag, redovisat i bland annat ägardirektiv, affärsplaner och olika avsiktsförklaringar med stadens tekniska förvaltningar. I dessa inryms målsättningar om kraftigt ökad nyproduktion av bostäder liksom förväntningar om ökad kraftsamling utifrån den samhällsnytta som Framtiden i form av allmännyttigt bostadsbolag har i uppdrag att medverka till.

Biskopsgården är ett av flera prioriterade utbyggnadsområden enligt Göteborgs Strategi för Utbyggnadsplanering 2035 som Framtidenkoncernen nu valt att studera närmare (de övriga två är Tynnered och stråket Hjällbo, Hammarkullen, Angered C och Rannebergen). Med utgångspunkt i rapporten om värdeskapande stadsutveckling (Göteborgs stad et al 2017) har därför Framtidenkoncernen tillsammans med konsultföretagen Spacescape och Evidens tagit fram denna rapport för att utvärdera framtida förtätningspotential och möjlig områdesutveckling.

## DAGS ATT ÅTER SAMHÄLLSPLANERA

I denna rapport uppmärksammas även risker i att tänka kortsiktigt och blockera framtida möjligheter för utbyggnader som stödjer efterfrågade stadskvaliteter. För att skapa en bättre blandstad och vara proaktiv med behoven av samhällsservice behövs på sikt även en områdesstrategi med dedicerade platser för en långsiktig utbyggnadsstrategi av framförallt skola, förskola, kultur och idrott.

## SCENARIER FÖR FORTSATTA ANALYSER

Genom att se hur olika scenarier i stadsbyggandet kan medverka till en mer sammankopplad stad, hur viss form av stadsbyggande kan påverka efterfrågade stadskvaliteter i områden med lågt utbud kan denna studie förhoppningsvis göra skillnad direkt i pågående planer (när tid) och förbereda för utbyggnader på längre sikt, som av flera orsaker inte är möjliga idag. Att därtill påvisa hur fastighetsvärden påverkas av olika stadsbyggnadsstrategier innebär även bättre möjligheter att skapa fokus och prioritering av allmännyttans roll och uppdrag att utveckla områden och skapa samhällsnytta genom nyproduktion.

Staffan Claesson, Enheten för Tidiga skeden

Förvaltnings AB Framtiden

Denna studie visar scenarier för möjlig stadsutveckling inom Biskopsgården med omnejd och är beställd av enheten för tidiga skeden på Förvaltnings AB Framtiden. Studien är ett kunskapsunderlag inför fortsatt planering, internt arbete och externa samarbeten.

“Om du inte vet vart  
du ska gå, spelar det  
ingen roll vilken  
väg du väljer”

# SAMMANFATTNING

Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs stad och äger och förvaltar över 72 000 hyresrätter inom kommunen. Genom Göteborgs stad har Framtiden ett särskilt ansvar för att agera draglok i utvecklingen av de så kallade fokusområdena i Göteborg. Fokusområden är de stadsdelar där behovet av ökad tillgång på stadens resurser, förbättrad närmiljö och bostäder i olika former idag är som störst.

Idag saknas tydliga mål för hur fokusområdena ska utvecklas kommande decennier. Därför har Framtiden med områdestudier för fokusområdena Tynnered, Biskopsgården och Angered (Hjällbo, Hammarkullen, Angered C och Rannebergen) velat undersöka hur en värdeskapande stadsutveckling skulle kunna se ut och vilka konsekvenserna skulle kunna bli utifrån målen om en mer jämlik stad och ekonomisk hållbarhet i allmännyttans satsningar på områdena.

I denna områdestudie har Biskopsgårdens potential för värdeskapande stadsutveckling undersökts med hjälp av scenarioteknik. Ett ”stadskvalitetsscenario” har ställts mot ett ”bostadsscenario”. Medan stadskvalitetsscenario utgått från efterfrågade stadskvaliteter i rapporten Värdeskapande stadsutveckling (Göteborg stad et al 2017), stadens mål om jämlik stad (Göteborg stad 2017), de boendes önskemål formulerade i tidigare dialogarbete och slutsatserna från Delad stad (KTH 2015), har bostadsscenario baserats på hur stadsutvecklingen sett ut de senaste 10 åren i mellanstaden.

På så vis har möjligheternas fält för hur stadsdelarna skulle kunna utvecklas de närmsta decennierna kartlagts, från en målstyrd utveckling med stora investeringar och därmed större risker, till en mer försiktig och kostnadseffektiv förtätning med låga produktionskostnader på lätt åtkomlig mark.

Förtätningsscenerierna ska inte ses som förslag på planer då syftet främst varit att undersöka effekterna av olika förtätningsscenerier och dess bakomliggande drivkrafter. Däremot kan de olika förtätningsscenerierna och dess tillhörande konsekvensanalys ge värdefullt inspel till kommande områdesstrategi. Förtätningsscenerierna har under projektets gång också presenterats för tjänstemän inom olika förvaltningar.

Förtätningsscenerierna för Biskopsstaden visar på förtätningspotential på ca 1 000 bostäder med bostadssceneriet och mellan 5 000 - 8 000 nya bostäder i stadskvalitetsscenario beroende på andel boyta. Förtätningspotentialen ligger här till stor del i möjligheten att omvandla vägar till gator medan en mer försiktig förtätning har föreslagits inne i stadsdelarna.

Sett till förutsättningar i stadsdelen, kommande satsningar på kollektivtrafik och läget med möjliga framtida kopplingar till den växande innerstaden är Biskopsstaden det fokusområde av de tre studerade med störst potential som kraftsamlingsområde.

Här förefaller också en stadsutveckling i linje med stadskvalitetsscenario vara lämplig utifrån ett socialt jämlikhetsperspektiv och ett ekonomisk hållbarhetsperspektiv. Inte minst vad gäller den skisserade omvandling av Hjalmar Brantingsgatan till stadsgata.



## RAPPORTEN VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

Värdeskapande stadsutveckling sammanställdes under 2017 och har legat till grund för stadskvalitetsscenarioerna. Rapporten har också använts som underlag för fler studier, bl.a förtätninganalys för bostäder och kontor i Mölndal (Mölndals stad 2017, Mölndal 2018), Indikatorer för stadskvalitet (Göteborg stad 2017) och Hållbar täthet i stationssamhällen (GR och Kungälv kommun 2017)

# INNEHÅLL

---

Sammanfattning.....	4	Kopplingar till omgivningen.....	39
<b>1. INLEDNING</b>	<b>6</b>	Stadskvalitet på bostadsmarknaden .....	42
Bakgrund och syfte .....	7	Avkastningsvärde i framtidens bestånd .....	44
Vad är värdeskapande Stadsutveckling? .....	9	Planindikatorer för jämlik stad .....	46
Förtätningsscenarier.....	12	<b>6. DISKUSSION</b>	<b>48</b>
<b>2. BISKOPSGÅRDEN IDAG</b>	<b>16</b>	Knäckfrågor inför vidare planering .....	49
De boendes upplevelse av Biskopsgården.....	17	<b>REFERENSER</b>	<b>53</b>
Stadskvalitet på bostadsmarknaden .....	18	<b>KARTBILAGA</b>	<b>54</b>
Planindikatorer för jämlik stad .....	19		
<b>3. FÖRTÄTNINGSSCENARIER</b>	<b>21</b>		
Planeringsinriktning för biskopsgården.....	22		
Bostadsscenario för biskopsstaden.....	23		
Stadskvalitetsscenario för biskopsstaden.....	24		
<b>4. KONSEKVENSANALYS</b>	<b>35</b>		
Utbud av bostäder.....	36		
Serviceutbud .....	37		
Park- och naturtillgång.....	38		

## MEDVERKANDE KONSULTER

### SPACESCAPE

Tobias Nordström (ansvarig)

Malin Dahlhielm

Stina Gjertsen

Ida Wezelius

Alexander Ståhle

### evidens:

Thomas Sandberg

Ted Lindqvist

## BESTÄLLARE



Förvaltnings AB Framtiden. Enheten för tidiga skeden

Kontaktperson: Staffan Claesson

Ansvarig delområde Biskopsgården: Kristina Hulterström

Ansvarig delområde Tynnered: Gunnar Persson

Ansvarig delområde Angered: Ann-Sofie Jeppson



BISKOPSGÅRDEN

#### SVARTA MOSSENS SÖDRA STRAND:

Biskopsgårdens mest värdefulla läge idag. Med stadskvalitetsscenarioet når platsen lika hög attraktivitet som Norra Älvstranden. Anledningen är en den skattade ökningen av urbana verksamheter och fler trygga attraktiva gatustråk.

# 1. INLEDNING

# BAKGRUND OCH SYFTE

---

Förvaltning AB Framtiden ägs av Göteborgs stad och äger och förvaltar över 72 000 hyresrätter inom kommunen. Hela 80 procent av bostadsbeståndet i stadens fokusområden ingår i koncernen.

## FRAMTIDEN SOM DRAGLOK I STADSUTVECKLING AV STADENS FOKUSOMRÅDEN

Genom Göteborgs stad har Framtiden fått ett särskilt ansvar som draglok för en positiv utveckling i stadens fokusområden. Idag är trångboddheten stor i fokusområdena. Dessutom är det befintliga bostadsbeståndet enahanda vad gäller både boendeformer och ägandeformer. Detta tillsammans med begränsade stadskvaliteter och en låg socioekonomisk status har lett till negativa sociala spiraler i fokusområdena.

Inför framtagandet av bostads- och stadsutvecklingsprojekt i fokusområdena har enheten för tidiga skeden på Förvaltnings AB Framtiden med denna studie valt att utforska en planeringsinriktning som fokuserar på värdeskapande stadsutveckling. Med värdeskapande stadsutveckling menas en utveckling som bidrar till positiva sociala spiraler och en ökad tillgång på stadskvaliteter, som ett större och mer varierat utbud av bostäder, service, parker, kollektivtrafik och gångvänlig stadsmiljö.

Målet är att både öka jämlikheten i staden när det kommer till tillgång på bostäder och stadskvaliteter men också säkra affärsmässigheten i ägandet och

förvaltningen av Framtidens befintliga fastighetsbestånd.

Ett viktigt led i den värdeskapande stadsutvecklingen är att öka trovärdigheten om vart området är på väg och skapa långsiktiga trygga ramar för både de boende, potentiella bostadsköpare, lokala näringsidkare och andra investerare. För att uppnå detta kommer en mer samlad planering från staden än tidigare att behövas. Omfattande initiala investeringar behövs troligen också från Framtiden.

## I TRE OMRÅDEFÖRDJUPNINGAR UNDERSÖKS MÖJLIGHETEN TILL VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

För att undersöka möjligheterna till värdeskapande stadsutveckling har Framtiden valt att gå vidare med områdesstudier för tre av fokusområden: Tynnered, Biskopsgården/Länsmansgården samt hela stråket Hjällbo, Hammarkullen, Angered, Rannebergen.

I områdesstudierna har två olika förtätningsscenarioer skisserats för att undersöka möjligheternas fält till framtida förtätning. Det ena scenariot, "bostadsscenario" utgår från de senaste 10 årens stadsbyggande i mellanstaden och det andra med fokus på Framtidens mål om värdeskapande stadsutveckling. I ett nästa steg har konsekvenserna och knäckfrågorna kring vardera scenario undersökts, givet de målsättningar som staden och Framtiden satt upp

för stadsutvecklingen i fokusområdena.

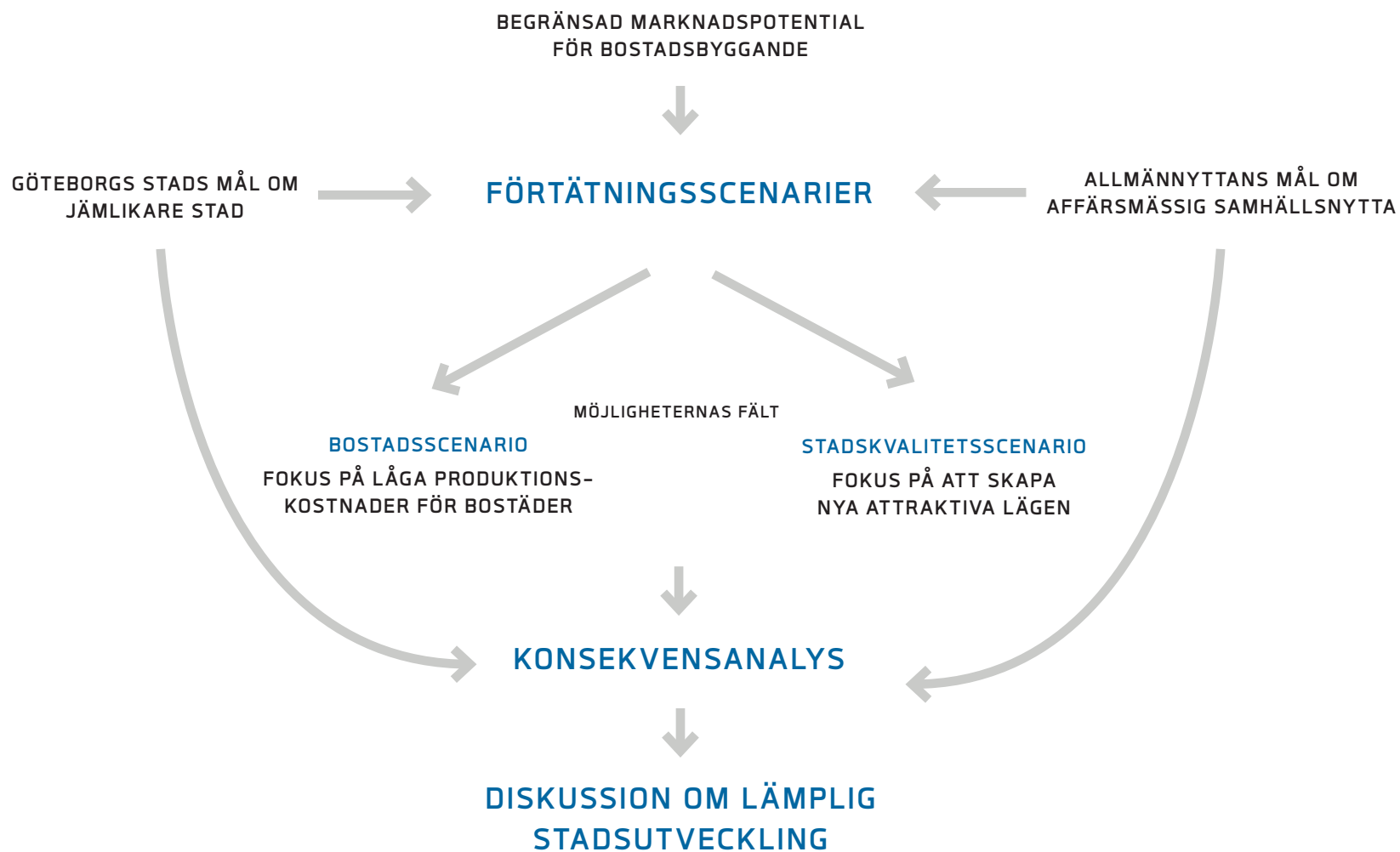
Vid sidan av de kommunala målen för respektive stadsdel (formulerade i Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad) har också de boendes behov och önskemål varit ett viktigt underlag till förtätningsscenarierna.

Det ska också sägas att inom ramen för de kommunala styrdokumenterna finns en stor frihet för hur kommande stadsutveckling kommer te sig. Hur mycket som ska byggas och på vilket sätt det skulle kunna byggas för att maximera de mest efterfrågade stadskvaliteterna är frågor som berörs i förtätningsscenarierna. Men huruvida detta är rätt väg att gå för vardera stadsdel är något som diskuteras vidare i rapportens sista del.

Summerat är alltså syftet med studien följande:

1. Skissera ett förtätningsscenario för värdeskapande stadsutveckling i Biskopsgården.
2. Analysera konsekvenserna av detta stadskvalitetsscenario i relation till om området fortsatte förtätas på samma sätt som mellanstaden förtätats de senaste 10 åren.
3. Identifiera knäckfrågor inför vidare arbete mot en samlad områdesstrategi för värdeskapande stadsutveckling.

## RAPPORTENS UPPLÄGG





# VAD ÄR VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING?

Med värdeskapande stadsutveckling menas här i första hand en stadsutveckling som minskar bostadsbristen, minskar den sociala segregationen och ökar tillgången på efterfrågade stadskvaliteter.

I studien Värdeskapande stadsutveckling undersöktes vilka stadskvaliteter som skapade attraktivitet bland boende i Göteborg. Resultatet visade på att göteborgarna stod längre tid i kö för hyresrätter och betalade mer för att få bo i centrala, gångvänliga stadsmiljöer med hög parktillgång, gärna nära vatten och med god tillgång till kollektivtrafik. (Göteborgs stad et al 2017).

Till stor del kan en ökad tillgång på stadskvaliteter också bidra till fokusområdet "hälsofrämjande arenor och livsmiljöer" i Göteborgs stads program för en jämlik stad 2018 – 2026. Här nämns bland annat att stadens fysiska miljöer ska skapa förutsättningar för socioekonomisk integration, trygghet och sammanhållning samt likvärdig tillgång till service och utbud av hälsofrämjande arenor och mötesplatser.

Genom att öka tillgången till bostäder, närhet till andra stadsdelar, service och mötesplatser förbättras inte bara livsvillkoren för de boende i fokusområdena. Det innebär också en ökad attraktivitet på bostadsmarknaden, vilket skulle få fler människor från andra stadsdelar att vilja flytta till stadsdelen och för att öka viljan att stanna kvar för de med större ekonomiska möjligheter. Detta skulle i sin tur kunna bidra till positiva sociala spiraler.

TEMA	BOSTADSRÄTTER	SMÅHUS
TILLGÅNGLIGT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Närhet till stadskärna</li> <li>Närhet till närmsta spår- eller expressbushållplats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tillgängliga arbetsplatser inom 45 min med bil</li> <li>Max 400 m till spår- eller expressbushållplats</li> </ul>
TÄTT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antal urbana verksamheter inom 1 km</li> <li>Stadsgator och stadskvarter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antal typer av urbana verksamheter inom 500 m</li> <li>Områdesexploatering</li> </ul>
REKREATIVT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hektar park inom 1 km</li> <li>Närhet till vatten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Närhet till närmsta grönområde med rekreativa kvaliteter</li> <li>Närhet till hav</li> <li>Lugna gatan-index</li> <li>Avstånd till närmsta motorväg och järnväg</li> </ul>

## STADSKVALITETER PÅ BOSTADSMARKNADEN I GÖTEBORG

I studien Värdeskapande stadsutveckling analyserades med hjälp av bostadspriser vilka stadskvaliteter som var mest efterfrågade bland göteborgarna. Bostadspriserna hade även ett starkt samband med kötid för hyresrätter och nöjdheten med stadsdelarna i en telefonkät (Göteborgs stad et al 2017)



## BETYDELSEN AV NYA BOSTÄDER FÖR POSITIVA SOCIALA SPIRALER

Trångboddheten skapar idag både stora sociala problem och omfattande underhållskostnader för bostadshusen i de studerade fokusområdena. En ökad tillgång till bostäder kan därigenom få stor positiv betydelse för såväl Framtidens fastighetsbestånd som för de boendes livsvillkor. I flera fall när effekterna av nyproduktion i ett område har studerats finner man också att områdets attraktivitet som helhet kan öka när fler bostäder byggs. Nyproduktion innebär i normalfallet att fler resursstarka hushåll lokaliseras till den aktuella miljön. Det finns sannolikt flera förklaringar till att priserna på successionsbeståndet också ökar. Fler resursstarka tycks i sig utgöra en attraktionsfaktor samtidigt som de skapar ytterligare underlag för serviceutbud, vilket i sig är en stadskvalitet. Fler resursstarka i stadsdelen bidrar också till en ökad tillgång på sociala nätverk bland de mer resurssvaga genom en högre grad av interaktion mellan hushåll med annan bakgrund. (Regeringskansliet 2016, Population, Space and Place 2016) Socialt och ekonomiskt starkare hushåll tenderar också i högre grad att engagera sig i frågor som rör den lokala stadsmiljön. Socioekonomisk bakgrund har dessutom stor effekt på meritvärden i skolan.

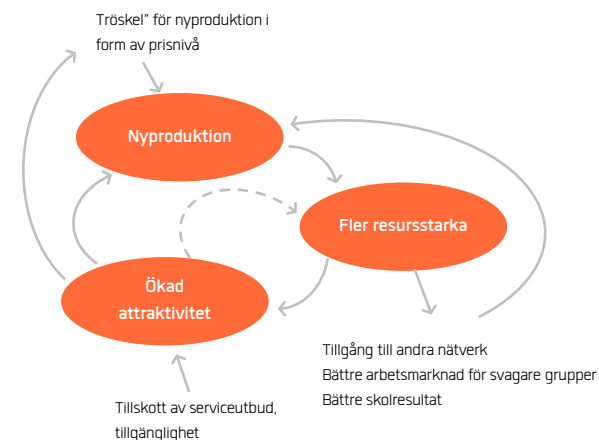
På det hela taget kan investeringar i nyproduktion, understött av satsningar på efterfrågade stadskvaliteter skapa en positiv spiral för stadsdelen, vilket illustreras i figuren längst till höger.

Utmaningarna för att få till en sådan områdesutveckling i Göteborgs fokusområden är emellertid

stora. Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv innebär prisnivån i relation till produktionskostnadsnivån en tröskel som behöver övervinnas. I stadens fokusområden, där den positiva sociala spiralen är som mest behövlig är kalkylerna för nyproduktion av bostäder som sämst, vilket bromsar utvecklingen. Är pris- eller hyresnivåerna för nyproduktion inte tillräckligt höga för att motivera nyproduktion på marknadsmässiga villkor kommer denna utveckling begränsas till mindre projekt i lägen som sammantaget inte heller ökar attraktiviteten i stadsdelen som helhet.

Områden som tvärtom utarmas på mer resursstarka hushållen riskerar att istället hamna i en negativ spiral med minskande attraktivitet. Istället för förbättrade arbetsmarknadsutfall och bättre skolresultat kan arbetslösheten i ett sådant område stiga med social problematik som följd. En sådan utveckling innebär givetvis stora kostnader för såväl samhället i stort som för individerna. Investeringar i nyproduktion och i förbättrade miljöer som höjer stadskvaliteten och därmed attraktiviteten kan därför ses som ett medel till att bryta en sådan utveckling och förhindra att dessa kostnader uppstår.

Med ökad attraktivitet finns ibland en farhåga för bortträngning av de boende och andra verksamheter som en följd av kraftigt stigande hyror. Riskerna för en sådan utveckling i fokusområdena får emellertid bedömas som mycket små i relation till många andra stadsdelar i mer centrala lägen av Göteborg.



POSITIVA SOCIALA SPIRALER GENOM NYPRODUKTION OCH ÖKAD STADSKVALITET

## VIKTEN AV ÖKAD MÅNGFALD AV BOENDE OCH UPPLÅTELSEFORMER

Vid sidan av ett större totalt utbud av bostäder är även en större mångfald av boendeformer, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar efterfrågade bland de boende. Ökad mångfald av boendeformer eftersträvas även i stadens program för jämlik stad (Göteborgs stad 2018).

För möjligheten till positiva sociala spiraler, som en följd av nyproduktion, är också andelen av de nyproducerade bostäder i ägd form viktig. Både för att attrahera fler hushåll med högre inkomst och för att behålla de hushåll som annars hade flyttat. Med enbart fler nyproducerade hyresrätter finns en risk att inkomstskillnaderna ökar ytterligare mellan fokusområdena och övriga stadsdelar i Göteborg.

Samtidigt är en fortsatt hög andel hyresrätter inom allmännyttan i området som helhet viktigt. Bland annat för att minska riskerna vid konjunktursvängningar och erbjuda ett tryggt boende för de grupper som efterfrågar detta. Hur stor andel av nyproduktionen som ska vara hyresrätter och hur många av dessa som ska ägas av allmännyttan har denna utredning inte undersökt närmare.

### VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING SOM MEDEL FÖR BÄTTRE HÄLSA

Ojämligheten i hälsa mellan olika stadsdelar i Göteborg är en av de allvarligaste skillnaderna i livsvillkor mellan stadsdelar i Göteborg. Att bygga bort barriärer och strukturer som separerar bostadsområden och skapa en mer gångvänlig stadsmiljö anges därför i utredningen ”Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg” som en central stadsbyggnadsåtgärd för att förbättra öka jämlikheten mellan stadsdelarna (Göteborgs stad 2014). Som exempel nämns här omvandling av vägar till stadsgator, vilket kan bidra till att skapa aktiva funktioner och ökad trygghet.

Jämlik tillgång till grundläggande samhällsservice, fritid- och kultur och friluftsliv är också viktiga pusselbitar för att främja en jämlik hälsa. I delar av områdena är emellertid tillgång till grundläggande service som livsmedelsbutik och bankomat ett stort problem. Tillgången inte bara ökar boendekvaliteten, det minskar också kostnaderna för transporter, skapar mötesplatser och ger förutsättningar för ett lokalt näringsliv att växa fram.

Att skapa förutsättningar för aktiviteter inom kultur- och fritidsområdet som är tillgängliga oavsett

familjens ekonomiska förutsättningar ses också som en viktig åtgärd i utredningen ”Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg” (Göteborgs stad 2014) Här anges också att behovet av attraktiva och tillgängliga grönområden och parker är särskilt viktiga i stadsdelar med en hög proportion ohälsa. Att förlägga målpunkter som kan attrahera hela kommunens invånare i många av fokusområdena kan också ge incitament för stadens alla medborgare att i högre grad besöka och vistas där.

### VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING SOM MEDEL FÖR ATT ÖKA DEN SOCIALA INTEGRATIONEN

Samtliga fokusområden som här studerats lider idag av den omfattande sociala segregation som skapar stora skillnader i livsvillkor mellan de boende i olika stadsdelar i Göteborg (Göteborgs stad 2014).

I forskningsrapporten Delad stad (KTH 2015) har stadsbyggandets betydelse för social segregation undersökts närmare. Segregationens negativa konsekvenser beskrivs här handla om ojämlig tillgång till stadens resurser, om att sociala problem och utanförskap ansamlas till vissa stadsdelar och att utbytet mellan samhällsgrupper därigenom minskar. Tillgång till stadens resurser handlar om vilken service som finns lokalt, vilka av stadens/samhällets resurser som kan nås, men det handlar också om i vilken grad samhället, eller samhällets representation, finns synligt i olika stadsdelar. Tillgången till arbetsplatser har enligt forskningen visat sig bidra till en minskning av arbetslösheten. Även det offentliga rummets tillgänglighet och sociala värden har stor betydelse för att bryta segregationen. Inte minst

kan mer sammanhängande gatunät skapa en grund för att människor från olika stadsdelar naturligen möts i stadsmiljön (Legeby 2015).

Arbetet med förtätningsscenarierna kan till stor del sägas handla om att undersöka hur stadsbyggandet kan användas som verktyg för att bryta trenden mot ökad social segregation i de utvalda fokusområdena: genom att förbättra tillgången på stadens resurser, förbättra kontakterna med omgivningen och skapa tryggare stadsmiljö med fler sociala värden.

### VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING SOM FÖRUTSÄTTNING FÖR EKONOMISK HÅLLBAR BOSTADSPRODUKTION I FOKUSOMRÅDEN

Då Framtiden inte har ekonomiska möjligheter att själva bygga bort bostadsbristen är behovet stort av att få fler byggaktörer intresserade och villiga att investera i fokusområdena. Detta är också en förutsättning för att öka variation av boendeformer.

Dessutom skulle ökade markvärden också kunna bidra till en bättre ekonomi för Framtiden och bättre möjligheter att renovera och underhålla befintligt bostadsbestånd utan större hyreshöjningar.

För att få till en omfattande och varierad bostadsproduktion och samtidigt en ökad stadskvalitet krävs sannolikt en tydlig målbild om vart Angered som helhet är på väg. Med trygga långsiktiga rammar minskar risken på investeringar från privat näringsliv samtidigt som Framtiden initialt går före och investerar för att påbörja en värdeskapande stadsutveckling.

# FÖRTÄTNINGSSCENARIER

En relativt säker trend som påverkar stadsutvecklingen i Göteborg är att det under många decennier framåt kommer finnas ett stort behov av fler bostäder. Däremot råder en större osäkerhet kring hur många av dessa som kommer byggas i stadens fokusområden och i vilken grad som stadskvaliteterna i dessa stadsdelar kommer öka som en följd av olika byggprojekt.

När det finns säkra trender i vissa frågor kring stadens utveckling, men en större osäkerhet kring andra, kan scenarier vara en bra metod för undersöka möjligheternas fält för förtätning. Genom att i ett nästa steg analysera konsekvenserna utifrån uppsatta mål kan knäckfrågor för måluppfyllelse identifieras.

I denna studie har två olika förhållningssätt till stadsutveckling prövats. Båda scenarierna har det gemensamt att de följer stadens färdplan för utbyggnadsplanering vad gäller prioriterade områden för förtätning. (Göteborgs stad 2017 a). Att bostadsbristen kommer bestå under lång tid vilket leder till ett fortsatt förtätningstryck, liksom att kollektivtrafiken kommer byggas ut i enlighet med Koll2035 är också gemensamma förutsättningar. I de utvalda stadsdelarnas närhet pågår också större utbyggnadsprojekt som infogats i båda scenarierna. Vad som emellertid skiljer scenarierna åt är planeringsinriktningen. Dessa beskrivs närmare på nästa sida.



## SKILLNADER OCH LIKHETER MELLAN FÖRTÄTNINGSSCENARIERNA

## BOSTADSSCENARIOT

### FOKUS PÅ LÅGA PRODUKTIONSKOSTNADER

”Bostadsscenarioet” är ett högst realistiskt förtätningsscenario då planeringsinriktningen motsvarar de senaste tio årens stadsutveckling i mellanstaden. Fokus har legat på att få fram bostäder, antingen lägenheter i punkthus eller mindre småhusområden, inom ramen för enskilda detaljplaner utan direkt koppling till en samlad idé om stadsdelens utveckling på lång sikt. Från ett fastighetsekonomiskt perspektiv har då fokus i utformningen till stor del legat på låga produktionskostnader för att på så vis öka avkastningen inom ramen för vardera projekt, istället för att med hjälp av stadsplanering öka markvärdena och på så vis förbättra förutsättningarna för nästa planprojekt.

Bostadsscenarioet medför då inte heller betydande omvandling av omgivande stadsmiljö och trafiknät eftersom detta skulle kunna tänkas vara kostnadsdrivande och dessutom förutsätta en mer samlad planering.

Bostadsscenarioets planeringsinriktning innebär små möjligheter till att planera lämpliga lägen för samhällsservice och goda lägen för kommersiella lokaler i gatuplan då en sådan planering kräver en helhetsbild av den framtida stadsdelen och möjligheten att styra denna för att optimera förutsättningarna.

## STADSKVALITETSSCENARIOT

### FOKUS PÅ ATT SKAPA NYA ATTRAKTIVA LÄGEN

En annan planeringsinriktning som Framtiden och Göteborgs stad börjat utforska är värdeskapande stadsutveckling. Värdeskapande stadsutveckling

innebär att fokus förflyttas från kostnadsoptimerad bostadsproduktion till att öka attraktiviteten och markvärdena i stadsdelen och därigenom tydligare bidra till både social hållbarhet och till större incitament för fler byggaktörer att bygga nytt. Detta är i sin tur en nödvändighet för en betydande ökningen av bostadsutbudet och för att öka variationen av boendeformer i området. I stadskvalitetsscenarioet är bostäderna alltså inte bara ett självändamål utan också ett medel för att skapa värden.

De stadskvaliteter som utvecklas i scenarioet har en bred förankring såväl inom forskning och politik som bland lokalt boende. De planeringsriktlinjer som ligger till grund för skisserat stadskvaliteter tar sin utgångspunkt i studien Värdeskapande stadsutveckling (Göteborg stad et al 2017) där olika lägesfaktorer av betydelse för stadsdelarnas attraktivitet undersöktes. Identifierade stadskvaliteter visade sig både ha betydelse för priset på bostadsmarknaden, hur göteborgarna bedömde sin egna stadsdel och hur länge de var villiga att stå i kö för en hyresrätt.

Ytterligare underlag till scenarioet är slutsatserna från Delad stad (KTH 2016) om hur stadsbyggandet kan bidra till social integration, och stadskvaliteter av betydelse för jämlika livsvillkor i programmet för en jämlikare stad (Göteborgs stad 2017) samt de boendes önskemål framförda inom tidigare dialogarbete i stadsdelarna.

Bostadsscenarioet bygger på en planprocess där mindre detaljplaner antas utan egentlig koppling till en samlad plan för området, medan stadskvalitetsscenarioet bygger på en strukturplan där gatunät, platser och bebyggelse planeras utifrån en tydlig idé

om hur områdena ska se ut och fungera på sikt. Värdeskapande stadsutveckling förutsätter därigenom ett paradigmskifte i både synen på stadsplaneringens möjligheter och organisation. Hur en kommande planeringsprocess skulle kunna se ut och vilka frågor som den skulle behöva hantera är något som diskuteras vidare i kapitel 6.

En viktig utgångspunkt för stadskvalitetsscenarioet är också att nå en hållbar stadsutveckling genom att minska bilberoendet och förbättra för gående, cyklister och kollektivtrafik. Exploatering lokaliseras därför nära spårbunden kollektivtrafik och befintliga vägbarriärer nära befintlig bebyggelse omvandlas till trygga stadsgator.

På nästa sida beskrivs planeringsinriktningen för respektive förtätningsscenario närmare.



REFERENSprojekt FÖR STADSKVALITETSSCENARIOT

Värbergsvägen (Fokus Skärholmen)

## BOSTADSSCENARIOTS PLANERINGSDIRIGERING

- Förtätning inom de ytor som "Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad" anger (Göteborgs stad 2017 a)
- Enbart förtätning på mark med små begränsningar
- Ny bebyggelse i form av punkthus, friliggande lamellhus och samlade småhusområden
- För flerbostadshus är tomtexploateringen 0,6 och småhusområden 0,2 (baserat på genomsnittlig exploatering i perioden 2007-2017 på Hisingen)
- 20 % av markytan med förtätningspotential avsetts till kommunal service och annan lokalyta
- Inga restriktioner för att bygga på värdefulla grönområden inne i stadsdelarna
- All samlad markparkering bibehålls. Tillkommande boendeparkering på kvartersmark
- P-norm utifrån Vägledning för parkeringstal 2011: - 0,72 för flerbostadshus (boende- och besöksparkering). 1,7 för småhus
- Vid ny bebyggelse intill vägar byggs ny anslutande gata på kvartersmark



FIG. ILLUSTRATION AV BOSTADSSCENARIO

## STADSKVALITETSSCENARIOTS PLANERINGSSINRIKTNING

- Förtätning inom de ytor som "Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad" anger (Göteborgs stad 2017 a)
- Tomtexploatering 1,5 inom 500 meter från snabb kollektivtrafik, 1,0 utanför
- Inom 500 meter från snabb kollektivtrafik avsätts 20-50 % av byggbar mark till kommersiell yta, parkeringshus och kommunal service
- Nya hållplatser för snabb kollektivtrafik i tätta områden där det idag saknas
- Viktiga offentliga platser och parker ansluts till huvudgånätet
- Gatunät som kopplar samman staden
- Max 150 meter mellan korsningar i tät stadsmiljö
- Minst 15 % av stadsdelarna ska bestå av offentlig friyta
- Inga värdefulla grönområden bebyggs
- Tydligare stråk och nya naturentréer ger ökad närhet och tillgänglighet till grönområden
- Samlad markparkering ersätts med parkeringshus och kantstensparkeringshus. Ny boendeparkering sker i parkeringsgarage eller parkeringshus. Parkeringsnorm utifrån det lägre spannet i riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering 2017: 0,3 inom 500 m från Opaltorget och Frölunda torg, övrigt 0,4. För småhus används 1,0
- Angöring till ny bebyggelse sker via kantstensparkeringshus längs gata

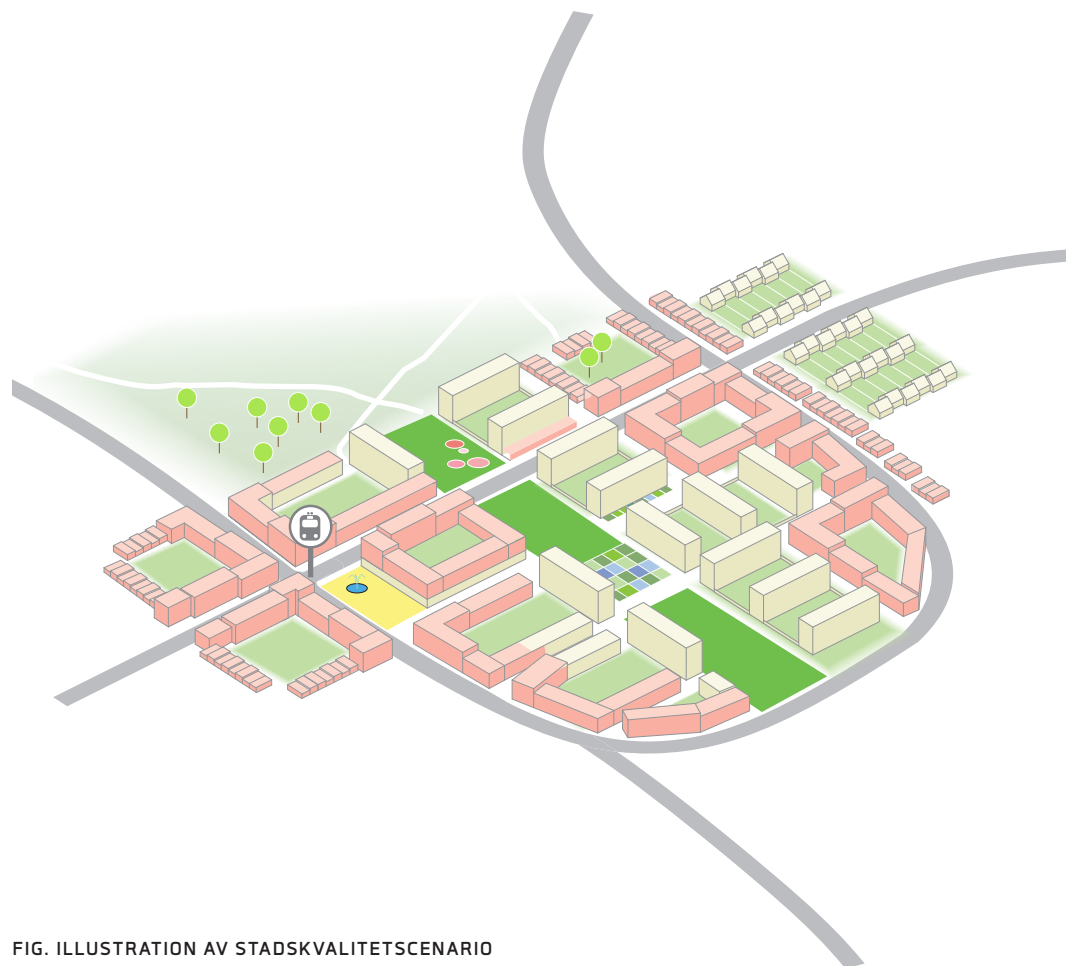


FIG. ILLUSTRATION AV STADSKVALITETSCENARIO



# 2. BISKOPSGÅRDEN IDAG



# DE BOENDES UPPLEVELSE AV BISKOPSGÅRDEN

---

**Nedan sammanfattas resultatet från stadsdelsförvaltningens medborgardialog (lokala utvecklingsprogrammet för Västra Hisingen 2015) och stadsdelsanalys som Bostadsbolaget genomförde 2016. Till stor del överensstämmer resultatet med stadskvalitetstudien och forskningsrapporten "Delad stad".**

## MEDBORGARDIALOG NORRA BISKOPSGÅRDEN

(Lokalt utvecklingsprogram för Västra Hisingen 2015)

- Populära mötesplatser i stadsdelen är Vårväderstorget, biblioteket och Svarte mosse.
- Identitet: Finns ingen samlad identitet.
- Kvaliteter: Unga menar att området har alldeles för dåligt rykte i övriga staden och upplever den mångkulturella prägel som positiv. Området beskrivs som trivsamt trots negativa inslag.
- Brister: Social barriär mot andra stadsdelar. En del platser i området upplevs som läskiga. Låg känsla av delaktighet och möjlighet till påverkan. Viss service saknas i området. Föräldrar önskar fler engagerade lärare, ser skolan som viktig. Unga upplever rädsla för att röra sig fritt utomhus under kvällstid.
- Önskemål: Nattvandrare. Fler aktiviteter i området. Bättre information om aktiviteter som erbjuds. Ökad integration inom området. Unga önskar fler mötesplatser.

## STADSDELSANALYS NORRA BISKOPSGÅRDEN

(Bostadsbolaget, 2016)

- Populära mötesplatser: Innergårdarna och Svarta Mossen upplevs av många som favoritplatser
- Kvaliteter: Fotboll och annan sportaktivitet upplever många som positivt då det bidrar till sysselsättning och liv i området.
- Brister: Friskvåderstorget upplevs otrött och saknar service och är slitet. Sjumilaskolan upplevs otrött.
- Önskemål: Fler lokaler för föreningsliv efterfrågas. Bankomat, apotek, bättre vårdcentral, kurser i svenska samt utökade öppettider på Willys och andra verksamheter i området. Fler bostäder, både bostads- och hyresrätter efterfrågas. Det finns också ett stort intresse i att renovera existerande byggnader. Bättre skola och fler jobb skulle kunna leda till minskad risk att falla i klorna på kriminella gäng. För ökad trygghet efterfrågar de boende en polisstation, bättre belysning och kameraövervakning.

## MEDBORGARDIALOG SÖDRA BISKOPSGÅRDEN

(Lokalt utvecklingsprogram för Västra Hisingen 2015)

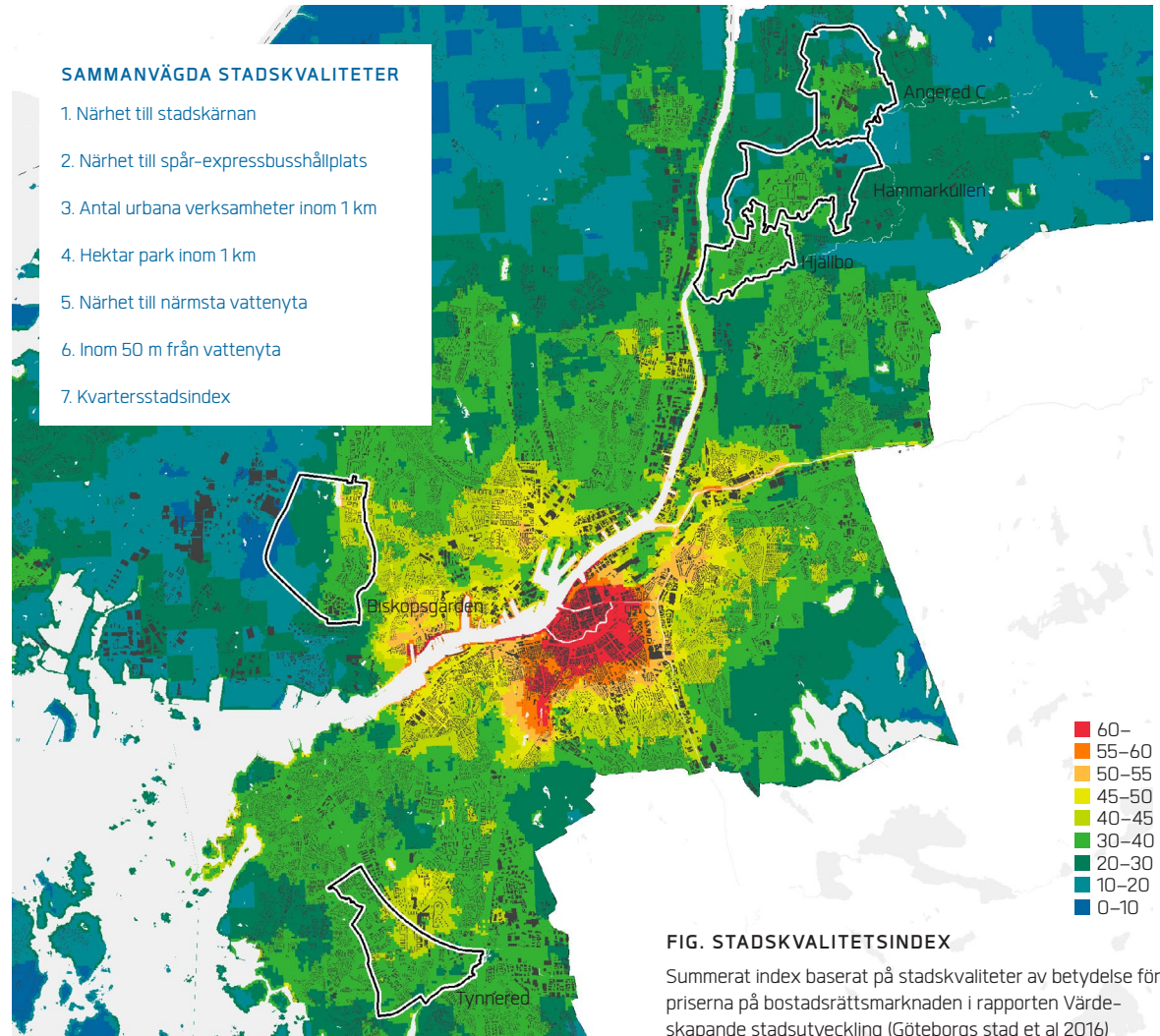
- Populära mötesplatser: biblioteket, livsmedelsaffär, Svarte Mosse, Vårvåderstorget och kyrkan.
- Identitet: Identifiering med Lundby, snarare än Norra Biskopsgården.
- Kvaliteter: Bra och tillgänglig service i närområdet, Vårvåderstorget. God kollektivtrafik bestående av både buss- och spårvagn. Grönt och nära skogen, men samtidigt nära staden. Öppet och avslappnat klimat mellan invånarna. Högt acceptans, lätt att få kontakt med andra boende och positivt med en mångfald av människor.
- Brister: Oro för att promenera själva utomhus på kvällar. Oro för kriminella gäng, lösa hundar och att flera platser och gångstråk saknar belysning
- Önskemål: fler aktiviteter och mötesplatser i närområdet då området är trångbott. Upprustning av gångstråk, asfaltsbeläggning, buskar och området. Ökad trygghet och belysning vid spårvagnsbron, korsbärsallén Vårvåderstorget och entrén till stadsdelshuset.

# STADSKVALITET PÅ BOSTADSMARKNADEN

I studien Värdeskapande stadsutveckling (Göteborgs stad et al 2017) undersöktes vilka stadskvaliteter som efterfrågades mest på bostadsmarknaden. Resultatet visade att centralitet, utbud av urbana verksamheter, tillgång till park, kvartersstad och vatten inom gångavstånd tillsammans med socioekonomisk status förklarade 88 procent av prisvariationen. Dessutom visade sig bostadspriset korrelera starkt med kötid för hyresrätter, och hade också starkt samband med de boendes nöjdhet i en telefonenkät som omfattade 2 400 hushåll. Till höger redovisas en summering av de ovan nämnda stadskvaliteterna i ett stadskvalitetsindex, utan att variationen i socioekonomi finns med. På så vis renodlas kartan till att visa på skillnader i stadskvalitet mellan olika stadsdelar.

## MED ÖKAD TÄTHET OCH FLER TRYGGA GATOR SKULLE BISKOPSSTADENS ATTRAKTIVITET KUNNA ÖKA MARKANT

Många stadskvaliteter som idag kännetecknar Biskopsgården är högt efterfrågade bland boende i Göteborg, där ibland närhet till snabb kollektivtrafik, utbudet av urbana verksamheter kring Vårvåderstorget och närhet till vatten i norra Biskopsgården. Samtidigt har den låga tätheten lett till ett begränsat utbud av service i andra delar av området. Avsaknaden av tydligt offentliga stadsrum med hög entrétäthet och trafikbarriärer minskar också attraktiviteten.



# PLANINDIKATORER FÖR JÄMLIK STAD

För att bidra till en mer jämlik stad och förbättra livsvillkoren är det av stor vikt att stadsbyggandet inte bara förmår producera fler bostäder, utan också bidrar till att öka tillgången på bostäder, arbetsplatser, service, parker, kollektivtrafik och inte minst en mer gångvänlig och sammankopplad stad. I värderosen till höger har ett antal planindikatorer använts för att kartlägga Biskopsgården. Planindikatorerna har valts ut baserat på vad stadsplaneringen råår över och vad som Program för jämlik stad (Göteborgs stad 2018) och forskningsrapporten Delad stad (KTH 2015) har kommit fram till vara viktiga förutsättningar för jämlikare livsvillkor. Den mittersta "tårtbiten" representerar ett värde kring snittet bland stadsdelarna inom mellanstaden och innerstaden. För mer information om respektive planindikator, se nästa sida.

## BEHOV AV MER GÅNGVÄNLIG STADSMILJÖ, FLER PARKER OCH STÖRRE MÅNGFALD AV BOENDEFORMER

Kartläggningen visar framför allt på brister när det kommer till Biskopsgårdens tillgång på parker, på ett sammankopplat gatunät av trygga gångvänliga stråk, blandning av boende och arbetande och varierat utbud av bostäder. Till kvaliteterna som då också bör värnas i det fortsatta stadsbyggandet hör närheten till grönområden och närheten till snabb kollektivtrafik.

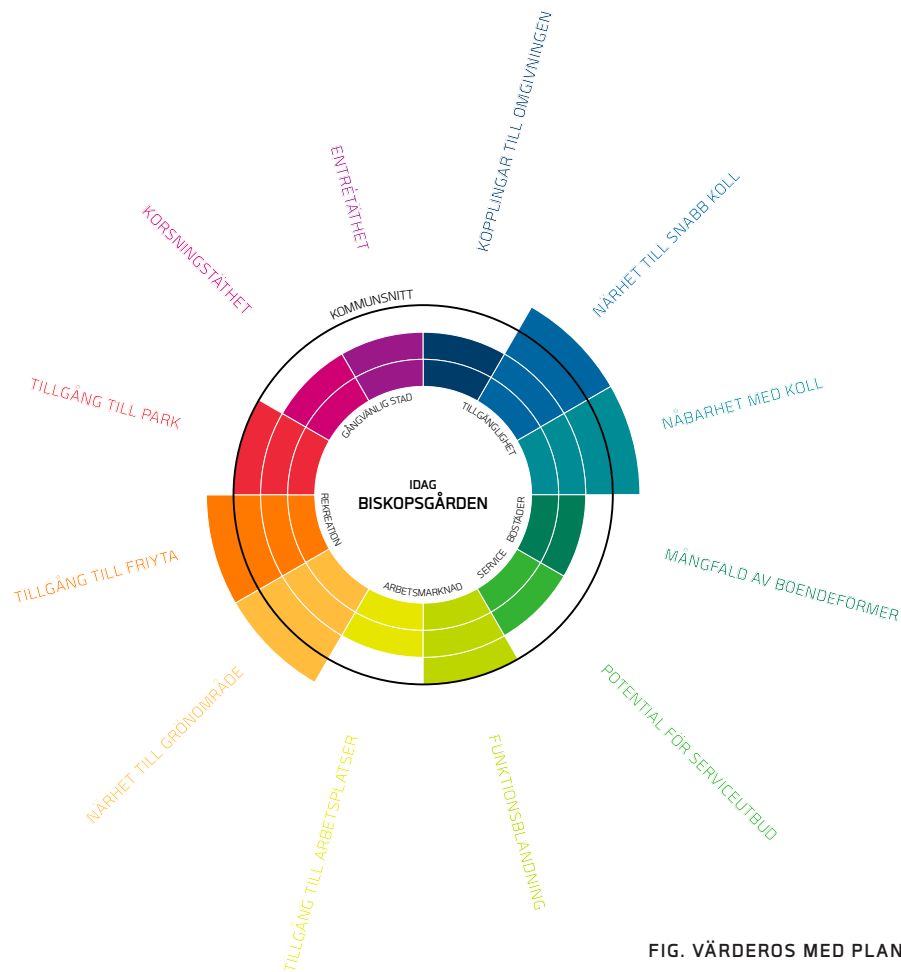


FIG. VÄRDEROS MED PLANINDIKATORER FÖR JÄMLIK STAD

I diagrammet jämförs Angered C och Hammarkullen med övriga stadsdelar inom mellanstaden och innerstaden. Den mellersta rutan motsvarar ett värde kring snittet.

## FÖRKLARING AV PLANINDIKATORER

### GÅNGVÄNLIG STAD

**Korsningstäthet:** Snittavstånd för gående. Minskar omvägar, ökar prioriteringen för gående och sänker hastigheten på fordonstrafiken. Har tidigare använts i Indikatorer för stadskvalitet (Göteborgs stad 2017 b). Att minska skillnaderna i ohälsa är också en prioriterad fråga i Program för jämlik stad. Här kan attraktiva gator i kombination med bättre kopplingar till omgivningen spela en viktig roll.

**Entrétäthet:** Hög entrétäthet ökar den sociala tryggheten i stadsmiljön. Entrétäthet har i studien Värdeskapande stadsutveckling också visat sig öka attraktiviteten, och har använts i Indikatorer för stadskvalitet.

### TILLGÄNGLIGHET

**Kopplingar till omgivningen:** har mätts genom Space syntax-analys där sambandet mellan lokal (radius 6) och global rumsintegration per primärområde har summerats. Indikatorn har tidigare använts i forskningsprojektet Delad stad för att analysera potentialen för samnärvaro av människor från olika stadsdelar (KTH 2015). Anges också som viktigt i Program för jämlik stad (2018).

**Närhet till snabb kollektivtrafik:** Andel med mindre än 500 meter till spårvagn eller expressbuss. Indikatorn är av stor vikt för både attraktivitet och potential för hög andel kollektivtrafikresor. Har tidigare använts i Indikatorer för stadskvalitet (Göteborgs stad 2017 b)

**Näbarhet med kollektivtrafik:** Andel hur många arbetsplatser som nås inom 30 min med kollektivtrafik. Också av stor vikt för både stadskvalitet och mobilitet. Denna planindikator finns enbart uppmätt för nuvarande situation. För att uppskatta hur näbarheten förändras relativt sett andra stadsdelar har en bedömning gjorts utifrån Koll2035 (närmare beskriven på sid 21)

### BOSTÄDER

**Mångfald boendeformer:** Öka utbudet och blandningen av boendeformer är en prioriterad fråga i Program för jämlik stad. Varierade hushåll efterfrågas också bland boende i stadsmiljöenkäten i rapporten Värdeskapande stadsutveckling. Här används planindikatorn blandning av flerbostadshus och småhus.

### SERVICE

**Lokalt serviceunderlag:** antalet boende och arbetande inom 1 km har ett 90 procent samband med serviceutbudet i Göteborg (Göteborgs stad 2016 a). Ett stort och varierat lokalt serviceutbud är viktigt för attraktiviteten, i synnerhet för de som inte äger egen bil. Det visar bland annat studien Värdeskapande stadsutveckling. Att ge fler närhet till kultur, mötesplatser och service anges också som viktigt i Program för jämlik stad.

### ARBETSMARKNAD

**Blandning boende/arbetande:** Arbetsplatser inom 500 m förutsättningar för ett mer varierat utbud av service, ökad tillgång till arbetsplatser lokalt och är viktigt för den sociala tryggheten i stadsmiljön. Planindikatorn har tidigare använts i Indikatorer för stadskvalitet.

**Arbetsplatser inom 5 km:** Hur många arbetsplatser som finns i närheten av bostaden påverkar chanserna på arbetsmarknaden. Indikatorn har tidigare bland annat använts i forskningsprojektet Delad Stad (KTH 2015).

### REKREATION

**Närhet till grönområde:** andel med mindre än 300 meter till grönområde har stor betydelse för upplevelsen av gröntillgång. Närhet till grönområden och parker anges också som viktigt för mer hälsofrämjande livsmiljöer i Program för jämlik stad.

**Andel friyta:** andel av all mark som är offentligt tillgänglig friyta. Indikatorn minst 15 procent rekommenderas av UN Habitat (UN Habitat 2014) Tillräckligt med friyta är viktigt för att skapa både sociala och rekreativa värden.

**Närhet park:** andel med mindre än 1 km till park större än 1 hektar. Med park avses mer gestaltade och högkvalitativa grönytor.

# 3. FÖRTÄTNINGSSCENARIER

# PLANERINGSINRIKTNING FÖR BISKOPSGÅRDEN

I "Färdplan för stadsutveckling för Göteborgs innerstad och mellanstad" anges prioriterade utbyggnadsområden och stråk där Göteborg kommer arbeta med stadsplanering de kommande åren. Biskopsgården med omnejd är ett av dessa.

I de prioriterade områdena finns goda förutsättningar för förtätning genom att redan gjorda investeringar kan användas mer effektivt, t.ex. infrastruktur, service och kollektivtrafik. I dessa områden finns också tillräckligt med byggbar mark för att stärka det lokala underlaget för lokal service. I utpekade tyngdpunkter kan lokala centrum stärkas. Kring några av tyngdpunkterna gör utvecklingen extra stor skillnad. Här ska en kraftsamling ske, vilket innebär att arbete sker utifrån en övergripande idé, med ett helhetstänkande och under längre tid. Inom etapp 1 förväntas planeringen på allvar komma igång inom 1-5 år.

## BISKOPSGÅRDEN ÄR ETT PRIORITERAT UTBYGGNADSORMÅDE OCH VÅRVÄDERSTORGET ETT KRAFTSAMLINGSOMRÅDE

Ett av områdena i etapp 1 är södra och norra Biskopsgården samt Länsmansgården. Utpekade tyngdpunkter är Friskväderstorget och Vårväderstorget. Vårväderstorget är dessutom ett utpekat kraftsamlingsområde. Här bör planeringen också åstadkomma en mer sammanhängande stadsstruk-

tur som kopplar samman södra Biskopsgården med Kyrkbyn, Bräcke, Eriksberg, Jättesten och Lundby egnahemsområde.

I Biskopsgården som helhet bör fler bostäder och mer blandade funktioner tillkomma. Sommarvädersgatan bör också bättre kopplas samman med omgivande stadsdelar. Förtätning ska särskilt ske vid Vårväderstorget och Friskväderstorget och vid spårvagnshållplatserna.

För närvarande pågår detaljplanering för 600 nya bostäder i form av småhus, radhus och flerbostadshus.

## MÅLBILD KOLL2035 VISAR PÅ STORA FÖRBÄTTRINGAR AV TILLGÄNGLIGHETEN

Inom Målbild Koll2035 (Västra Götalandsregionen et al 2017) planeras ett helt nytt Citybussstråk från Länsmansgården via Vårväderstorget och Västra Eriksberg mot City som leder till stora förbättringar av tillgängligheten. Vårväderstorget blir här utvecklad bytespunkt mellan Citybussar och stadsbenädet.

Utpekandet av Vårväderstorget som bytespunkt på centrala Hisingen omfattar också en flytt av bytespunktsfunktionen vid Körkarlens gata respektive Eketrägatan. Detta, liksom bytespunkten Delsjön, behöver utredas vidare.

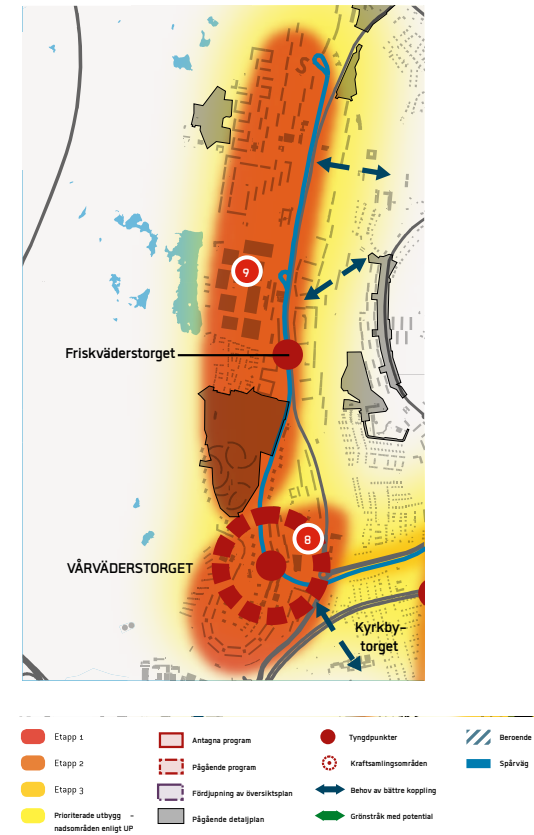


FIG. KARTA FRÅN FÄRDPLAN FÖR STADSUTVECKLING (Göteborg stad 2017)

# BOSTADSSCENARIO FÖR BISKOPSSTADEN

## FÅ BOSTÄDER OCH FORTSATT ISOLERADE BOSTADSENKLAVER SKAPAR BEGRÄNSAD UTVECKLING FÖR BISKOPSGÅRDEN

I bostadsscenarioet sker förtätningen framför allt på markytorna längs befintliga bostadsgator.

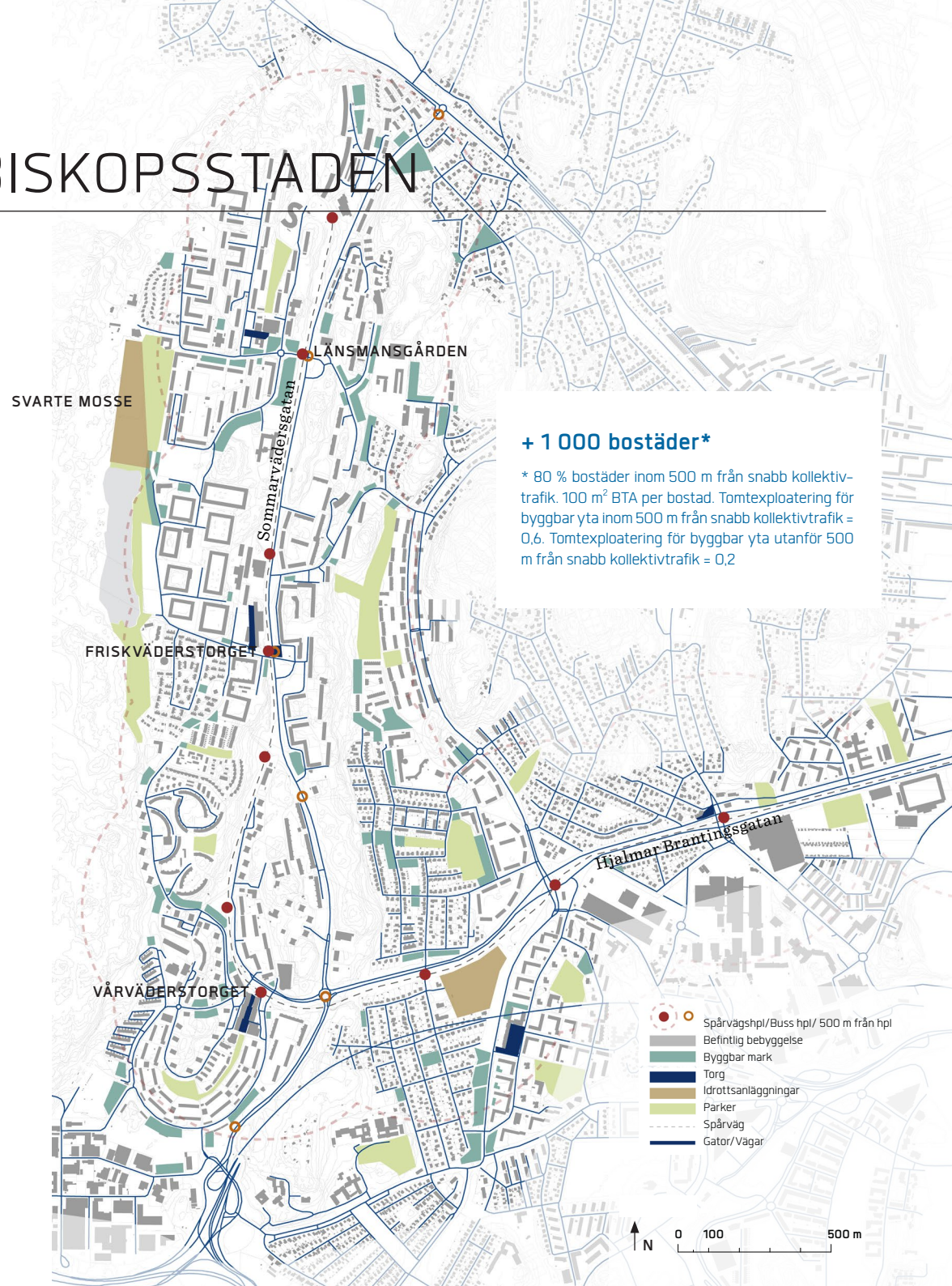
Nuvarande gatunät bibehålls och befintliga vägar så som Sommarvädersgatan och Hjalmar Brantingsgatan har kvar sin nuvarande utformning då en förtätning längs dessa skulle medföra krav på förändrad framkomlighet för biltrafiken.

Förtätningen i bostadsscenarioet skapar en viss potential för en ökad variation av bostadstyper i Biskopsgården. Men summerat visar bostadsscenarioet på en relativt liten förtätningspotential då enbart de lätt byggbara ytorna förtätas.

Då förtätningssytorna utgörs av många mindre ytor från skilda från varandra ökar också rimligen antalet detaljplaner per bostad. En uppskattning är att 20-30 detaljplaner skulle behövas för att bygga ut bostadsscenarioet.

Scenariot visar också på att få bostäder tillkommer där de enligt staden som mest behövs, intill lokala torg, spårvagnshållplatser och längs nuvarande vägar för att minska bebyggelseglappen mellan stadsdelarna.

Med enbart kompletterande förtätning längs lokala gator kan bostadsscenarioet sägas lämna Biskopsgårdens nuvarande karaktär tämligen oförändrad.



# STADSKVALITETSCENARIO FÖR BISKOPSSTADEN

I stadskvalitetsscenarioet sker förtätningen som en del av en samlad planering där även gator och platser omvandlas för att uppnå mer attraktiva lägen för både bostäder, lokaler i gatuplan och arbetsplatser.

## STADSKVALITETSCENARIOET BYGGS UPP AV FYRA OMRÅDESSTRATEGIER

Områdesstrategierna syftar till att stärka nuvarande torg- och mötesplatser, att hitta och skapa viktiga kopplingar som utvecklar närhet till Biskopsgårdens omgivande stadsdelar samt att utveckla tillgängligheten till stadsdelens befintliga och nya parker och grönområden.

Med områdesstrategierna till grund kan nuvarande stadsdelar sägas utvecklas till en mer sammanhängande stadsbygd med ökat socialt och ekonomiskt utbyte till följd. Denna stadsbygd kallas här för Biskopstaden.



### FÖRTÄTA KRING VIKTIGA MÖTESPLATSER

Förtäta och utveckla stadsrummen kring viktiga mötesplatser så som torg, kollektivtrafikhållplatser och centrala stråk



### FÖRTÄTA LÄNGS SAMMANHÅNGANDE HUVUDSTRÅK

Utveckla ett nätverk av huvudstråk som kopplar ihop stadsdelarna med varandra



### VÄV IHOP STADSDELARNA MED KOMPLETTERANDE GATOR

Skapa ett kompletterande nätverk av stråk som kompletterar huvudstråken och väver ihop stadsdelarna med omgivningen



### FLER CENTRALA PARKER OCH NÄRMARE GRÖNOMRÅDEN

Skapa fler parker i centrala lägen och bättre entréer och tillgänglighet till Biskopsgårdens grönområden

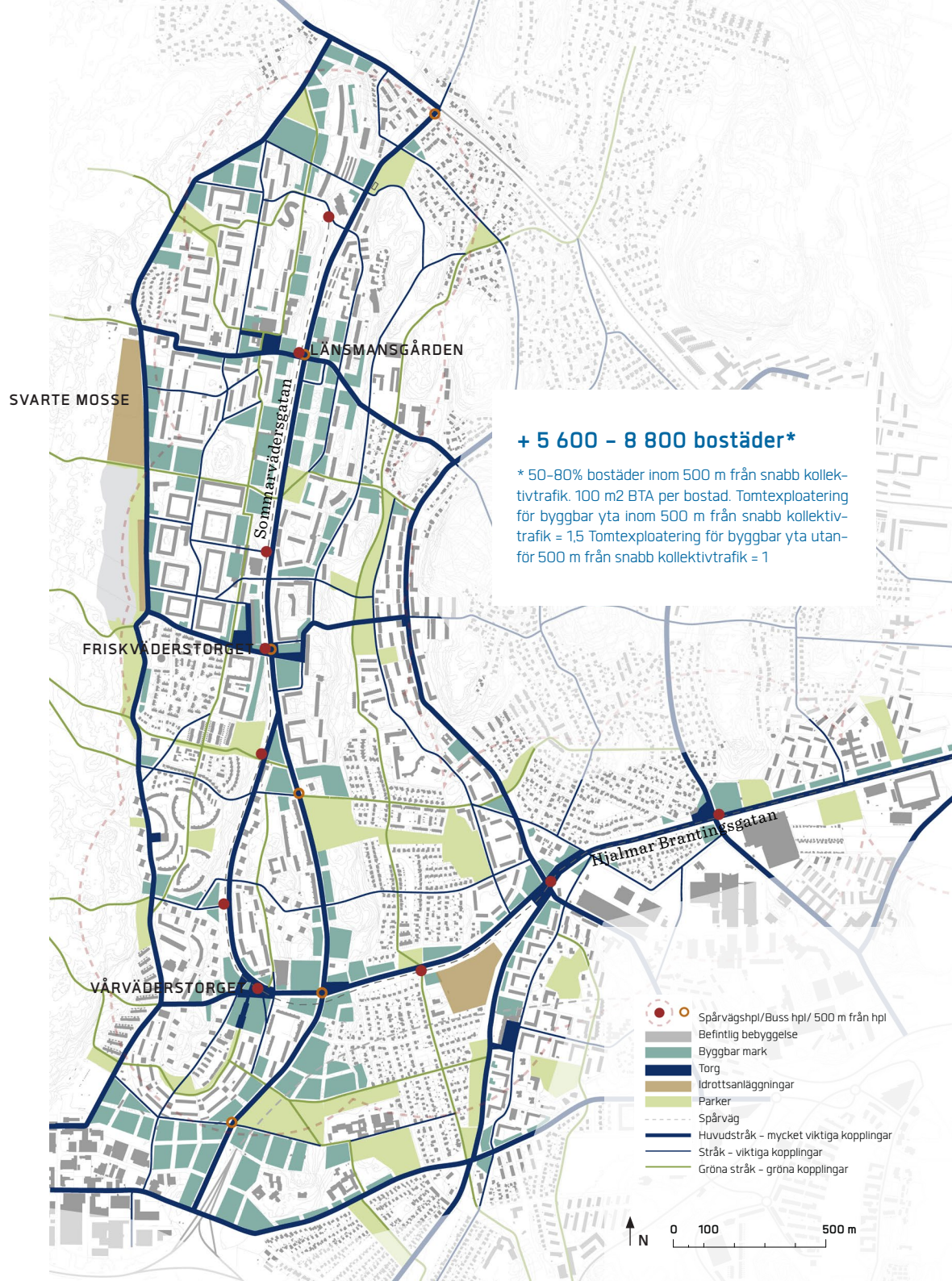


## FÖRTÄTNING SOM KOMPLETTERAR OCH BINDER IHOP BISKOPSGÅRDEN MED CENTRALA GÖTEBORG

I stadskvalitetsscenariot har områdestrategierna på föregående sida applicerats. Sommarvädersgatan föreslås här bli ett huvudstråk kompletterat med bl.a. Flyvädersgatan i väster och Långströmsgatan i öster. De "gröna stråken" är ett karaktärsdrag i planeringen av Biskopsgården och som genom sin bilfrihet inneburit stora kvaliteter. Dessa finns kvar som trafikfredade gångstråk och kopplar ihop stora delar av Biskopsgårdens parker och grönområden. Emellertid har den låga orienterbarheten och överblicken inneburit problem. I stadskvalitetsscenariot finns alltid ett tryggare alternativ via gatustråken.

Biskopsgårdens bostadsmiljöer har med sina generösa och gröna gårdar stora kvaliteter. Förtätning på befintliga gårdar har därför inte skett i stadskvalitetsscenariot. Istället har förtätningen till stor del skett i mellanrummen mellan stadsdelarna och inneburit omfattande omvandling av vägar till gator. Förtätning har också skett nära tyngdpunkterna där mervärdena i form av bättre lokalt serviceunderlag och trygga platser bedömts som höga. Förtätningen och omvandlingen av Hjalmar Brantingsgatan ses här som ett centralt projekt för att låsa upp Biskopsstadens kontakt med resten av staden.

Totalt ger stadskvalitetsscenariot beroende på andel boyta ett spann på 5 600 - 8 800 bostäder. Samtidigt som stadskvalitetsscenariot ger plats för betydligt fler bostäder behövs sannolikt färre detaljplaner än i bostadsscenarioet, då förtätningstorna här är större och mer sammanhängande.



## VÅRVÄDERSTORGET

I stadskvalitetsscenariot har särskilda idéskisser för Biskopsstadens två viktigaste mötesplatser tagits fram. Syftet har varit att undersöka hur dessa skulle kunna omformas för att bättre svara emot stadskvalitetsscenariots planeringsinriktning.

Vårväderstorget utgörs idag av ett tydligt definierat torgrum som trappar i nivåer ner till ett parkstråk. Torganläggningen har lokaler och entréer mot torget och inlastningsfunktioner mot omgivande gator. Torget har få kopplingar till omgivande stadsrum och annonserar sig liten grad ut mot Höstvädersgatan. Både torget och spårvagnshållplatsen som ligger på en bro vid torget, upplevs enligt brukarundersökningar, som otrygga kvällstid.

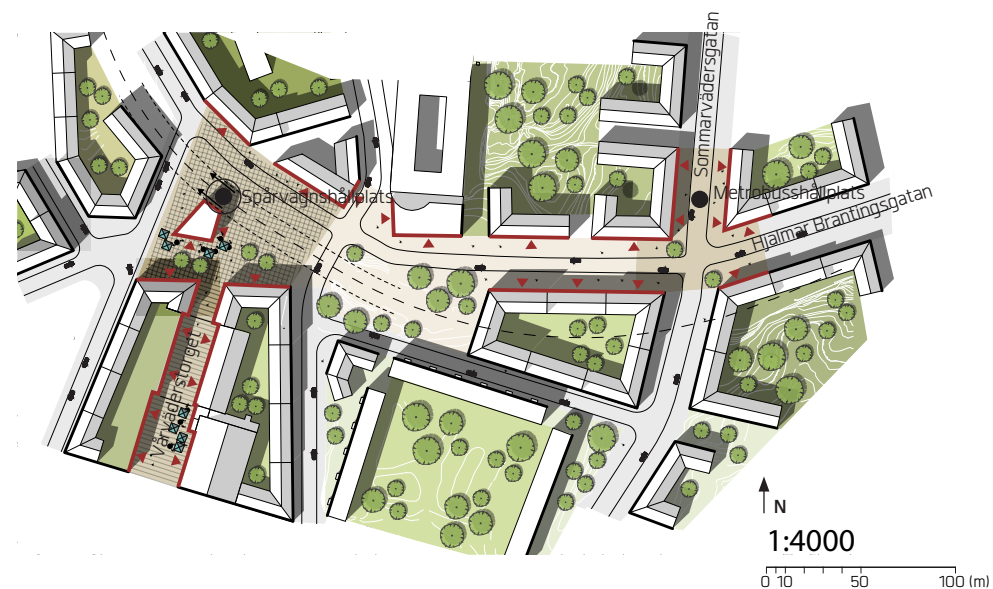
I stadskvalitetsscenariot föreslås en rivning av delar av Vårväderstorgets för att öppna upp torget mot omgivande gator och stråk. På så vis skapas en ökad potential för genomströmning, rörelse och aktivitet. Torgbebyggelsen kompletteras med bostadsbebyggelse som har fasader och entréer mot omgivande stråk, vilket skapar informell övervakningen istället för de idag otrygga baksidorna kring torget.

Vid det nya hållplatsläget för stombussen i korsningen Hjalmar Brantingsgatan / Sommarvädersgatan skapas en ny mötesplats. Genom att göra om Hjalmar Brantingsgatan och Höstvädersgatan till stadsgator med fasader skapas ett kontinuerligt stadsrum och koppling mellan torget och Metrobusshållplatsen. Detta underlättar också bytena mellan spårvagn och buss i kollektivtrafiken.

### NULÄGE



### IDÉSKISS



## FRISKVÄDERSTORGET

Friskvåderstorget karaktäriseras av en åtta våningar hög och mycket lång byggnad på ena sidan av torget. En byggnad som samtidigt skär av torgets kontakter med omgivande bebyggelse. En stor del av torgrummet består idag av parkeringsytor. Hållplatsen längs Sommarvådersgatan, nedanför Friskvåderstorget, upplevs som otrygg.

I stads kvalitets scenariot bebyggs delar av det befintliga torget för att ge torget fler fasader och en tydligare inramning. Ny bebyggelse med entréer intill spårvagnshållplatsen bidrar till ökad informell övervakning. Trafikrampen från Sommarvådersgatan ersätts med ett kvarter där gatan kring kvarteret leder upp i nivå med Flygvådersgatan. Genom att bygga nära brofästena vid Sommarvådersgatan kan också den upplevda närheten mellan stadsdelarna öka. Flera trappor kopplar Sommarvådersgatan upp till Flygvådersgatan och vidare till Friskvåderstorget.

### REFLEKTION

Låget för Vårvåderstorget och Friskvåderstorget kan genom olika grepp stärkas men torgen kommer ändå att ligga "ett steg bort" från de utpekade huvudstråken i stads kvalitets scenariot. En viktig aspekt att ta ställning till i det fortsatta arbetet är därför om torgen spelat ut sin roll som konkurrenskraftiga och långsiktigt hållbara mötesplatser i konkurrens med mer centrala lägen, eller om det finns goda skäl att ändå utgå från att det just är dessa platser som ska vara stadsdelarnas tyngdpunkter i kommande planering.

### NULÄGE



### IDÉSKISS

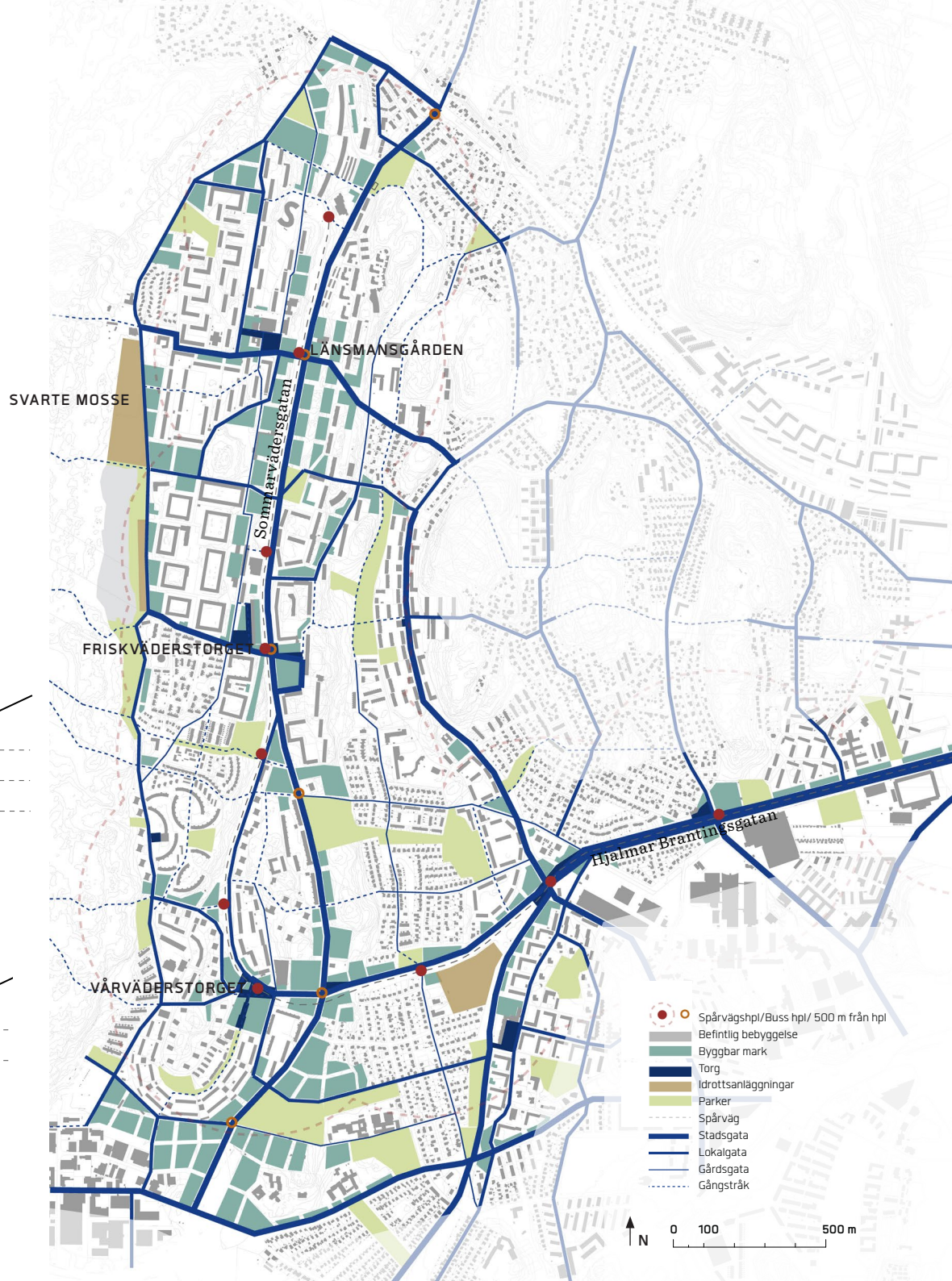
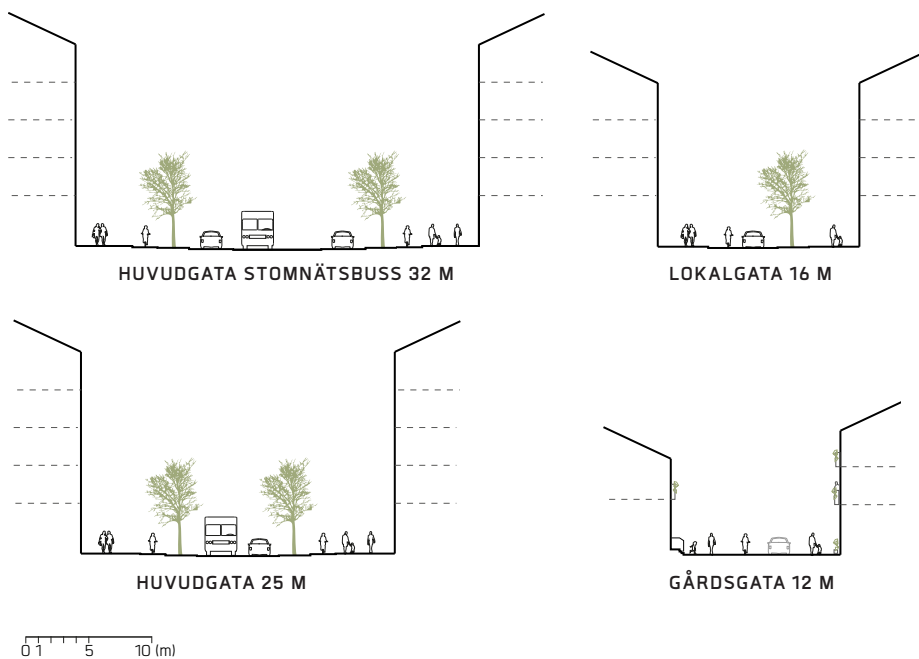


## PRINCIPSEKTIONER FÖR GATOR

### VÄGAR GÖRS OM OCH UTVECKLAS TILL CYKEL- OCH GÅVÄNLIGA STADSGATOR

Områdesstrategins kategorisering av nätet i huvudstråk, gröna stråk och övriga stråk är en beskrivning av de olika stråkens roll i den övergripande strukturen. De olika stråken består emellertid av olika typer av stadsrum och gatusektioner.

Idag består flera av de centrala huvudstråken av barriärskapande vägar medan övriga stråk både består av lokalgator och friliggande gång- och cykelbanor. Nedan redovisas lämpliga gatusektioner och i kartan till höger redovisas olika gatutyper längs de utpekade stråken.



## SOMMARVÄDERSGATAN

### SOMMARVÄDERSGATANS YTA FÖR GÅENDE OCH CYKLISTER ÖKAR FRÅN 17% TILL 50%.

I nuläget utgörs många av Biskopsgårdens centrala stråk och kopplingar av vägar, ofta trafikseparerade från gående och cyklister.

Sommarvädersgatan är Biskopsgårdens mest centrala stråk. Vägen har smala, enkelsidiga gång- och cykelbanor och kantas av breda impedimentsytor. Mellan den befintliga bebyggelsen och vägen ligger ofta även parkeringsytor. Framöver planeras nya effektiva stombusslinjer komplettera spårvägen längs med Sommarvädersgatan.

I idéskissen till höger inrymmer gatans sektion körbanor för buss- och biltrafik liksom generösa dubbelsidiga ytor för gående och cyklister samt i vissa delar vistelseytor närmast befintliga fasader.

Genom att förtäta längs med Sommarvädersgatan har den idag centrala vägen potential att utvecklas till en attraktiv och trygg stadsgata som skapar bra tillgänglighet till viktiga målpunkter och mötesplatser i Biskopsgården.

### NULÄGE



### IDÉSKISS



## HJALMAR BRANTINGSGATAN

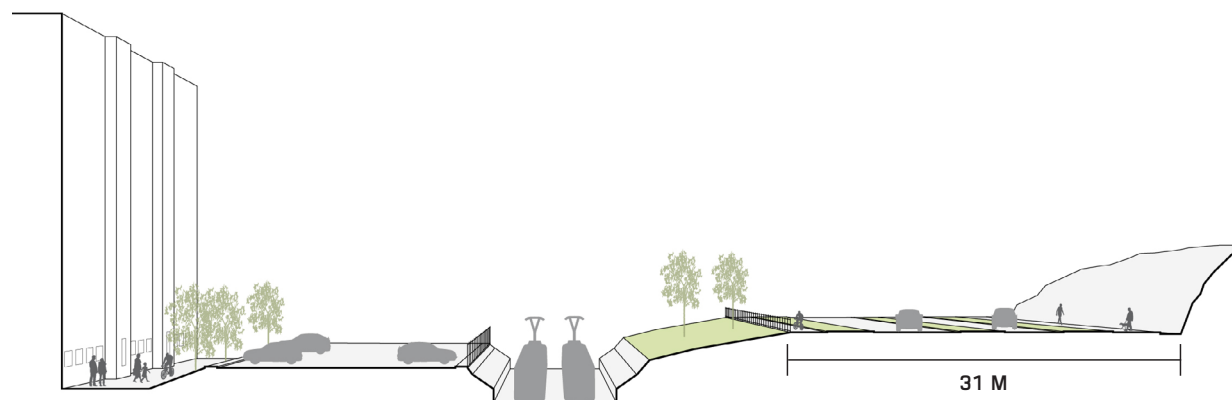
### ÖVERDÄCKNING AV SPÅRVAGN GER BÄTTRE KONTAKT MELLAN VÅRVÄDERSTORGET OCH NY STOMBUSSTATION

Vid det nya hållplatsläget för stombussen i korsningen Hjalmar Brantingsgatan / Sommarvädersgatan skapas en ny mötesplats. Genom att göra om Hjalmar Brantingsgatan och Höstvädersgatan till stadsgator med fasader skapas ett kontinuerligt stadsrum och tydligare koppling mellan torget och metrobusshållplatsen.

Idag utgörs gatusektionen av en bred väg med separerat gång- och cykelstråk. Spårvägen ligger här lokalt nedsänkt och stora parkeringsytor frontar den befintliga bebyggelsen.

Genom att lokalt däcka över spårvägen kan en dubbelsidig stadsgata utvecklas mellan Vårväderstorget och korsningen Hjalmar Brantingsgatan / Sommarvädersgatan.

### NULÄGE



### IDÉSKISS



0 1 5 10 (m)

## GRÖNA STADSRUM

### FLER PARKER, GRÖNA STRÅK OCH TYDLIGARE ENTRÉER TILL DE STÖRRE VÄRDEFULLA GRÖNOMRÅDEN

Biskopsgården består idag till stor del av grönområdet. Genom att skapa fler stråk och tydliga entréer till befintliga parker och grönområden samt lägga nya parker längs centrala stråk ökar upplevelsen av park och naturtillgång.

De kvarvarande gröna stråken skapar ett alternativt och delvis trafikfreat gång- och cykelnät. De gröna stråken leder även till flera av stadsdelens skolor och förskolor. Detta skapar en unik möjlighet för barn att röra sig tryggt och säkert till och från skolan. Och det ger en möjlighet för alla att välja att röra sig antingen längs mer integrerade stadsgator eller längs med mer avskilda stråk och rum.

I konsekvensanalysen utreds park- och naturtillgången vidare.



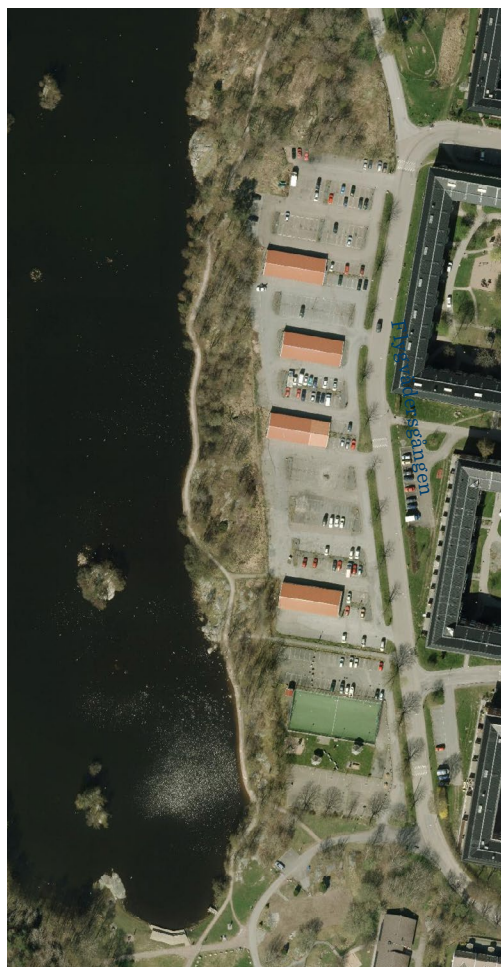
## ENTRÉPLATS TILL SVARTE MOSSE

### NY AKTIVITETSPARK GER EN TREVLIGARE ENTRÉ TILL SVARTA MOSSEN OCH EN UNIK MÖTESPLATS FÖR HELA BISKOPSSTADEN

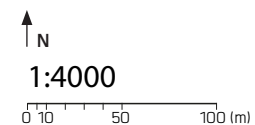
Längs med Svarte mosse sjö löper ett smalt men väl-använt parkstråk. Mellan parkstråket och den befintliga bebyggelsen finns stora parkeringsytor. Den befintliga bebyggelsen saknar entréer längs med Flygvädersgången.

Genom att flytta Flygvädersgången något åt väster skapas möjligheter att både utvidga det befintliga parkstråket med en aktivitetspark och förlägga till bostadsbebyggelse längs med gatan. Den nya bebyggelsen får fasader med entréer mot gatan samt goda lägen för café eller restaurangverksamhet.

Biskopsstaden får därmed en ny mötesplats med unikt innehåll och en generösare entréplats till Svarte mosse naturområde.



NULÄGE



IDÉSKISS



# DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR FÖR FÖRTÄTNING

## STORA BEGRÄNSNINGAR BEHÖVER ÖVERVINNAS FÖR ATT FÖRTÄTA DÄR DET SOM MEST BEHÖVS

För att undersöka vidare förtätningspotential och ge underlag till framtida förslag på byggetapper har en bedömning av drivkrafter och begränsningar sammanställs för vardera kvarter.

Drivkrafter för förtätning summeras här i A-B-C-lägen, där A-lägen för förtätning innebär centrala och attraktiva lägen samtidigt som förtätningen också kan bidra till mer stadskvalitet för respektive stadsdel. Det är också främst i A-lägena det finns en potential för utåtriktade verksamheter i lokaler längs gatuplan och nya arbetsplatser. Förtätning i B-lägen har stor betydelse för attraktiviteten i stadsdelarna som helhet, genom förbättrade kontakterna mellan varandra och mer gångvänlig stadsmiljö. Förtätningssytor av mindre betydelse för stadskvaliteten som helhet men som ändå kan få ett lokalt värde för stadsrummet, och i synnerhet för den totala förtätningspotentialen i stadsdelarna, benämns som C-lägen. På motsvarande sätt har även begränsningarna summerats i tre nivåer (små, medelstora, stora).

Kartläggningen visar på god förtätningspotential längs den norra sidan av Hjalmar Brantingsgatan ända fram till Vårväderstorget. I övrigt är begränsningarna stora där också drivkrafterna för förtätning är betydande. Ett exempel är kring Vårväderstorget och Friskväderstorget.

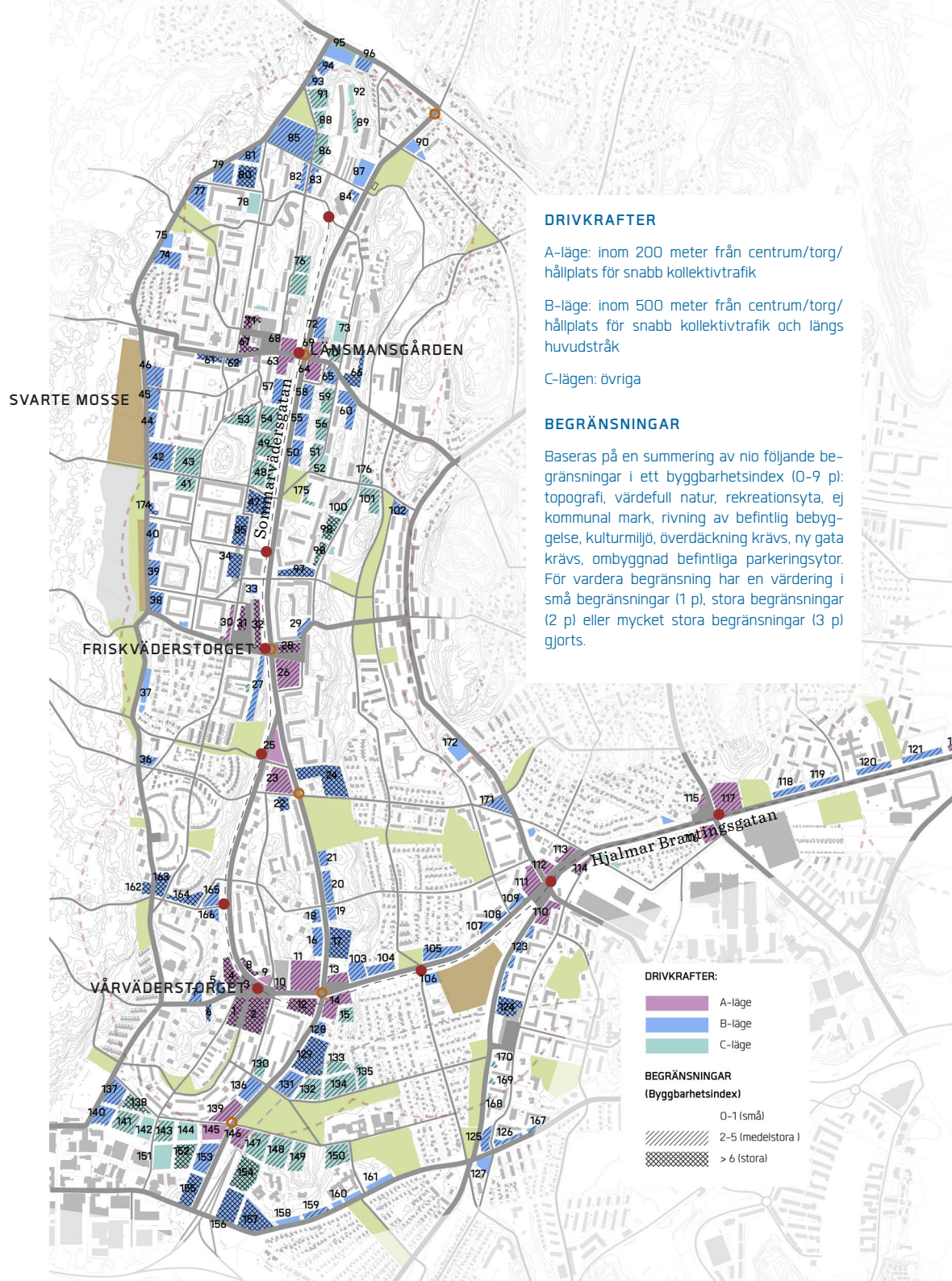




FIG. BISKOPSTADEN

Illustration av tänkbar förtätning utifrån stadskvalitetsscenariot

I konsekvensanalysen används ett antal planindikatorer för att undersöka i vilken grad som förtätningsscenarierna bidrar med stadskvalitet. Centrala teman är bostadsutbud, kontakter med omgivningen och park- och naturtillgång. Som en följd av förändrade stadskvaliteter och tillskott av bostäder har även en analys av avkastningsvärden i Framtidens bestånd genomförts.

## 4. KONSEKVENSPANALYS

# UTBUD AV BOSTÄDER

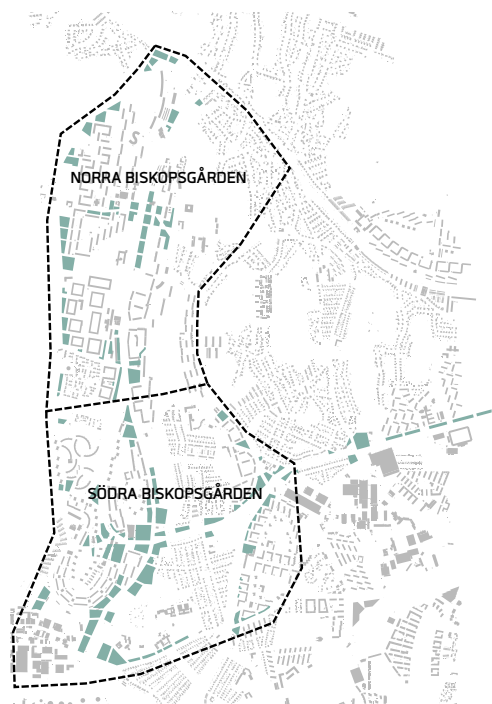
## STORA SKILLNADER I FÖRTÄTNINGSPOTENTIAL MELLAN BOSTADSSCENARIOT OCH STADSKVALITETSSCENARIOT

Vid sidan av pågående planer för 600 bostäder redovisar förtätningsscenarierna en förtätningspotential på mellan 1 000 bostäder i bostadsscenarioet och 5 600-8 800 tillkommande bostäder i stadskvalitetsscenarioet, beroende på andel boyta.

För att beräkna tillskottet av bostäder i förtätningsscenarierna har den byggbara ytan multiplicerats med scenariots tomtexploateringsstal för att få fram BTA (bruttoarea). I bostadsscenarioet har den byggbara ytan multiplicerats med 0,63 inom 500 meter från snabb kollektivtrafik och 0,2 utanför denna. I stadskvalitetsscenarioet har den byggbara ytan multiplicerats med den högre tomtexploateringen 1,5 inom 500 meter från snabb kollektivtrafik och 1,0 utanför.

I ett nästa steg har BTA:n reducerats med andel lokalyta för service och arbetsplatser. Kvarvarande BTA har sedan dividerats med 100 för att få fram ett skattat antal bostäder (100 m<sup>2</sup> BTA motsvarar ca 75 m<sup>2</sup> boyta). För att beräkna antalet boende har sedan nyckeltalet 2,5 personer per bostad använts.

Givet dessa antaganden och nuvarande invånarantal i södra och Norra biskopsgården leder förtätningsscenarierna till en befolkningsökning på mellan 15 procent i bostadsscenarioet och upp till 50 procent i stadskvalitetsscenarioet.

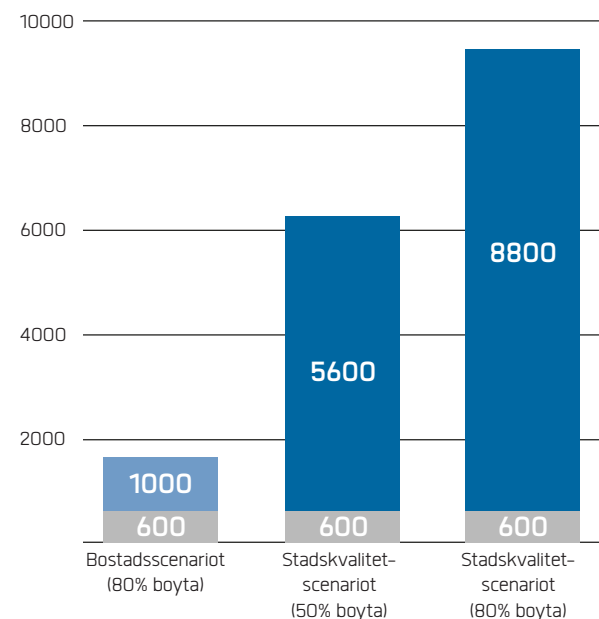


### OMRÅDESINDELNING

- Byggbar yta enligt stadskvalitetsscenarioet
- Befintlig bebyggelse

	BOSTADS-SCENARIOT (80% BOYTA)	STADSKVALITET-SCENARIOT (50-80%BOYTA)
NORRA BISKOP	400	2400-3800
SÖDRA BISKOP	500	2900-4600
HELA BISKOP	1000	5600-8800

### TILLKOMMANDE BOSTÄDER PER DELOMRÅDE



### TILLKOMMANDE BOSTÄDER I HELA BISKOPSSTADEN

- Redan planerade bostäder
- Tillkommande bostäder bostadsscenario
- Tillkommande bostäder stadskvalitetsscenario

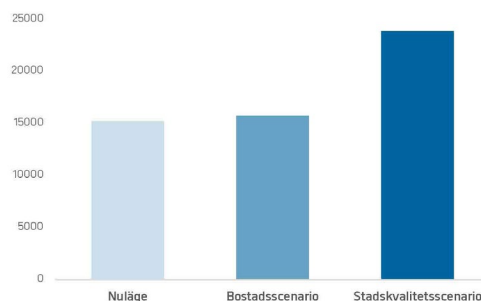
# SERVICEUTBUD

## SERVICEUNDERLAGET KRING VÅRVÄDERSTORGET STIGER MED 150 % I STADSKVALITETSCENARIOT

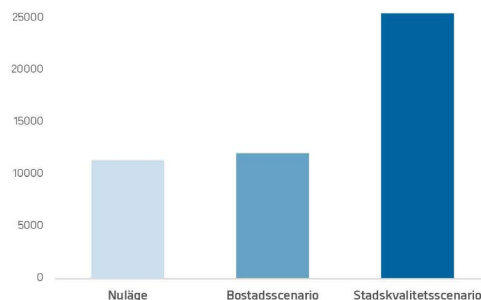
Studien "Värdeskapande stadsutveckling" visar på ett starkt samband mellan antalet boende och arbetande inom 1 km och utbudet av restauranger, handel och kultur. Analysen visar här på en betydande ökning av det skattade utbudet av service vid Vårväderstorget. Även Friskväderstorget får ett betydande tillskott men då inte lika betydande som vid Vårväderstorget.

## MED OMFATTANDE FÖRTÄTNING KRÄVS ÄVEN OMFATTANDE UTBYGGNAD AV KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Genom att utgå från nuvarande tillgång för samhällsservice per boende, och antalet boende och arbetande för kommersiell service, har en skattning av tillkommande service genomförts. Genom beräkningen redovisas alltså hur många verksamheter som bör tillkomma inom respektive servicetyp för att inte nuvarande tillgång per boende ska minska. För tillkommande antal förskolor har kommunens nyckeltal använts. I figuren till höger ingår tre avdelningar per förskola.



**SERVICEUNDERLAG FRISKVÄDERSTORGET**  
Antal boende och arbetande inom 1 km



**SERVICEUNDERLAG VÅRVÄDERSTORGET**  
Antal boende och arbetande inom 1 km



### SKATTAD ÖKNING AV SERVICE MED STADSKVALITETSCENARIOT INOM BISKOPSGÅRDEN

Ökning baseras på kommunsnitt per boende. För förskola har kommunens nyckeltal använts. Som underlag för tillkommande täthet har stadskvalitetsscenario med 80 % boyta använts.

# PARK- OCH NATURTILLGÅNG

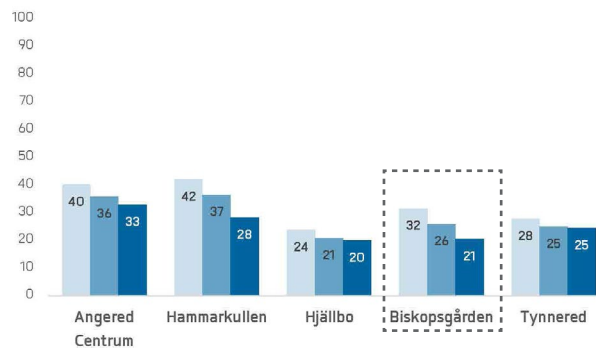
Kartläggningen av park- och naturtillgång i förtätningsscenarioerna för Biskopsgården har här jämförts med några av de övriga fokusområdena.

En stad behöver offentliga platser för grundläggande samhällsändamål som social integration, allmänna möten, platsidentitet, rekreation, naturupplevelser och barns lek och utveckling. Dessa funktioner kan inte lösas på privat mark utan representerar allmänna värden och bara kan skapas i det offentliga rummet. I det vidare arbetet är det därför av stor vikt att använda indikatorer för att säkra en god park- och naturtillgång.

Ett enkelt sätt att analysera hur mycket markyta som avsätts för offentliga platser i ett område är att mäta stor andel av den totala markytan som de offentliga platserna upptar. UN Habitat rekommenderar här att minst 15 procent av en stadsdel upptas av offentliga platser (UN Habitat 2014 b). I Göteborgs grönstrategi är riktlinjen att alla boende ska nå en park större än 2 hektar och ha minst 300 meter till grönområde.

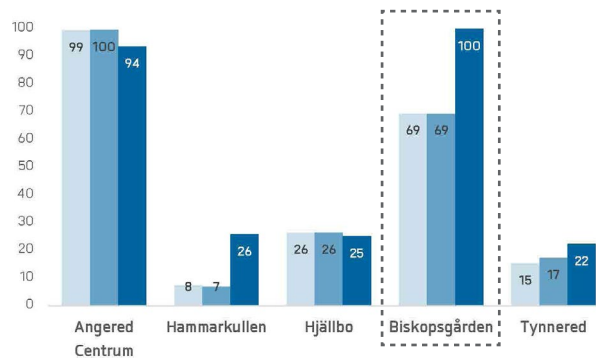
Det sistnämnda uppnås såväl idag som i de båda förtätningsscenarioerna för Biskopsgården. Vad gäller tillgång till park över 2 ha finns brister. Däremot har samtliga boende idag och i stadskvalitetsscenarioet en park större än 1 ha inom 1 km, som är Stockholms stads riktlinje. I stadskvalitetsscenarioet sker också en betydande ökning parkytan. Ökad täthet ger både förutsättningar och skapar ett behov av fler gestaltade grönytor med ett större spann av vistelsevärden.

■ Nuläge  
■ Bostadsscenario  
■ Stadskvalitetsscenario



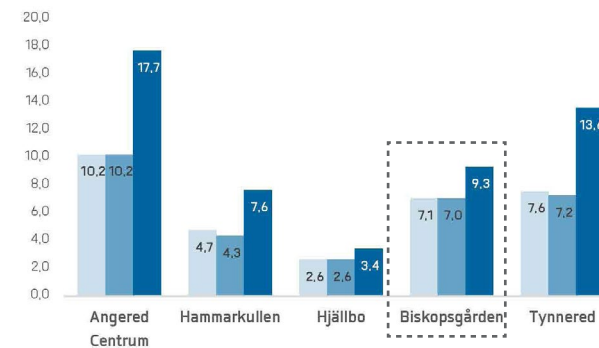
## ANDEL FRIYTA

Procent friyta inom respektive område



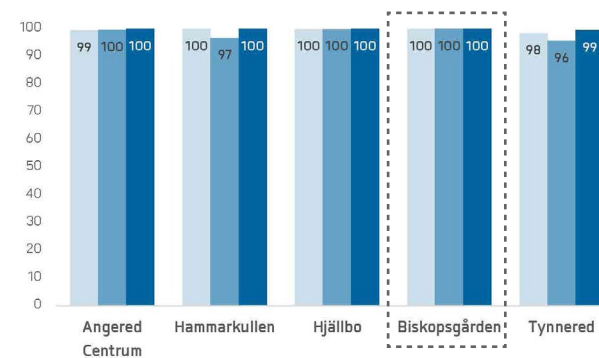
## NÄRHET TILL PARK STÖRRE ÄN 2 HEKTAR

Procent av de boende inom respektive område som når en park större än 2 hektar inom 1 km gångavstånd



## PARKYTA

Hektar park inom respektive område



## NÄRHET TILL PARK STÖRRE ÄN 1 HEKTAR

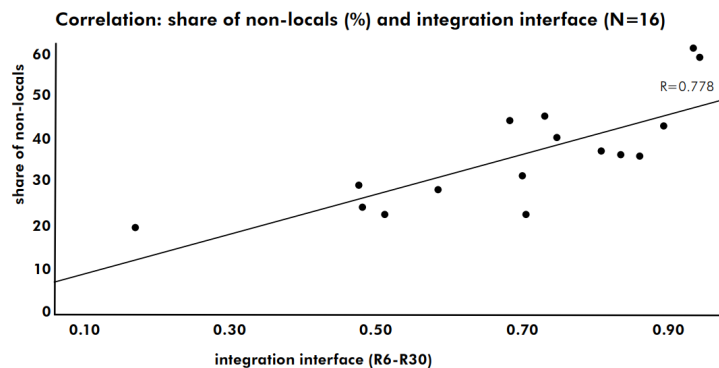
Procent av de boende inom respektive område som når en park större än 1 hektar inom 1 km gångavstånd

# KOPPLINGAR TILL OMGIVNINGEN

## GATUNÄTETS TILLGÄNGLIGHET SKAPAR POTENTIAL FÖR GÅNGFLÖDEN OCH SAMNÄRVARO

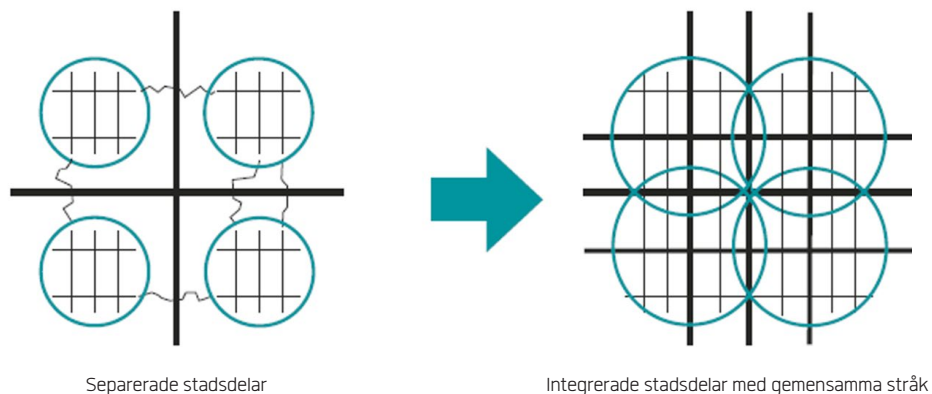
En stads gatunät skapar rumsliga samband genom att koppla samman de offentliga rummen. Inom Space syntax-forskningen undersöks just relationen mellan tillgänglighet i gatunätet och olika funktionella och sociala utfall (Hillier 1996). Grundläggande i Space syntax-forskningen är representationen av det kontinuerliga gatunätet som siktlinjer i en så kallad axialkarta. Det gör det möjligt att beräkna avstånd genom upplevd närhet snarare än avstånd i meter. Med hjälp av axialkartan kan sedan så kallad rumsintegration beräknas. Med det menas hur många andra stadsrum (siktlinjer) som nås inom ett visst antal riktningsförändringar. Rumsintegration har visat sig väl fånga både stadsrummens upplevda centralitet, grundläggande potential för gångflöden men också samnärvaro av människor från olika stadsdelar (Legeby 2013). Space syntax-analyser har kontinuerligt använts för att utvärdera nya planer i Göteborg de senaste åren.

I följande konsekvensanalys har Space syntax-analys använts för att utvärdera i vilken grad som för-tätningsscenerierna lyckas koppla samman de studerade stadsdelarna med omgivande stadsdelar.



## SAMBAND MELLAN TILLGÄNGLIGHET I GATUNÄTET OCH SAMNÄRVARO

Andel ej lokalt boende och överlappande lokal och global rums integration (Legeby 2013)



FRÅN SEPARERADE TILL INTEGRERADE STADSDELAR

## RUMSLIG INTEGRATION (Integration R15)

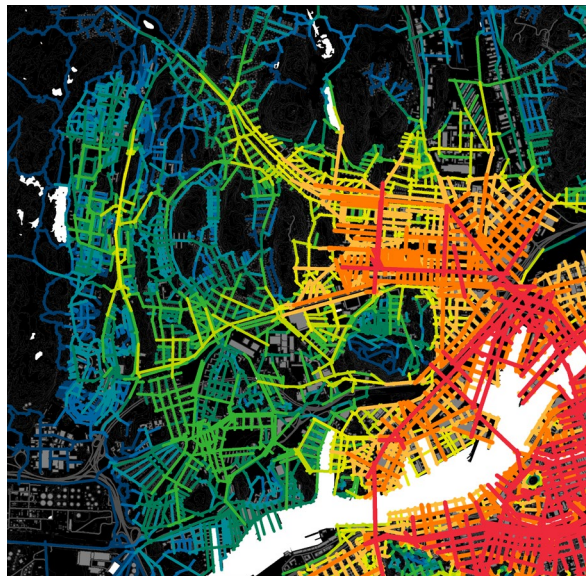
Hög ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Låg



### IDAG

Idag utgör stråket Sommarvädersgatan en tydlig ryggrad genom södra och norra Biskopsgården. De lokala kopplingarna till stråket från omgivande stadsdelar är emellertid svagt vilket gör att stråket får en liten potential för att användas för mer lokala rörelser.

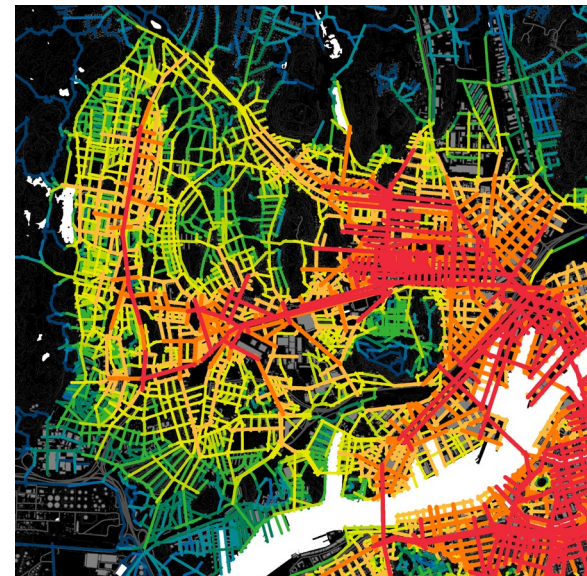
I övrigt visar rumsintegrationsanalysen på att stora delar av Biskopsgården är mycket avskilda från övriga delar av Göteborg. Detta beror både på omfattande trafikbarriärer men också på en mindre tydlig intern gatustruktur.



### BOSTADSSCENARIO 2035

Med utvecklingen av Älvstaden närmar sig den sammanhängande innerstaden Biskopsgården. Bostadsscenarioet visar emellertid att utan omfattande förändringar av Hjalmar Brantingsgatan så kan ändå det upplevda avståndet mellan den framtida innerstaden och Biskopsgården tänkas bli långt.

I Biskopsgården medför inte bostadsscenarioet en ökad tillgänglighet i gångnätet då scenariots förtätning i stort inte påverkar gångnätet och gatunätet. Tvärtom minskar den relativa tillgängligheten då andra stadsdelar blir betydligt mer tillgängliga än Biskopsgården. Det gör att kontrasten mellan välintegrerade stadsdelar och mer avskilda stadsdelar på Hisingen avsevärt ökar.



### STADSKVALITETSCENARIO 2035

Med stadskvalitetsscenarioets planprincip om att utveckla sammanhängande stadsgator och nya länkar där det behövs, så sker en mycket stor förändring av Biskopsgårdens kontakter med omgivande stad. Analysen visar på behovet av åtgärder långt utanför Biskopsgården för att koppla samman staden. Här är framför allt förändringarna av Hjalmar Brantingsgatan betydelsefull men också scenariots omvandling av Vårväderstorget som effektivt förmedlar närhet vidare till resten av södra Biskopsgården.

I övrigt visar analysen på behovet av många lokala kopplingar längs Sommarvädergatan, vilket både ger ökad närhet mellan stadsdelarna och ett stråk som rätt förvaltad får en stor stadslivspotential.



## PLANLAB: TYDLIGARE STRÅK MELLAN ÄLVSTRANDEN OCH HJALMAR BRANTINGSGATAN

Med hjälp av Space syntax-analysen är det enkelt att testa vilka effekter som nya gatukopplingar får för kontakten mellan stadsdelarna. Här redovisas resultatet av en ny koppling i gångnätet mellan Gropegårdsgatan i Lundby och Polstjärnegatan på Lindholmen. Planlaborationen exemplifierar hur åtgärder utanför Biskopsstaden kan bidra till att stärka tillgängligheten mellan Biskopsstaden och övriga stadsdelar genom framväxten av ett tydligare och mer sammanhängande gångnät på Hisingen.

RUMSLIG INTEGRATION (Integration R15)

Hög  Låg



Planlab stadskvalitetsscenario 2035

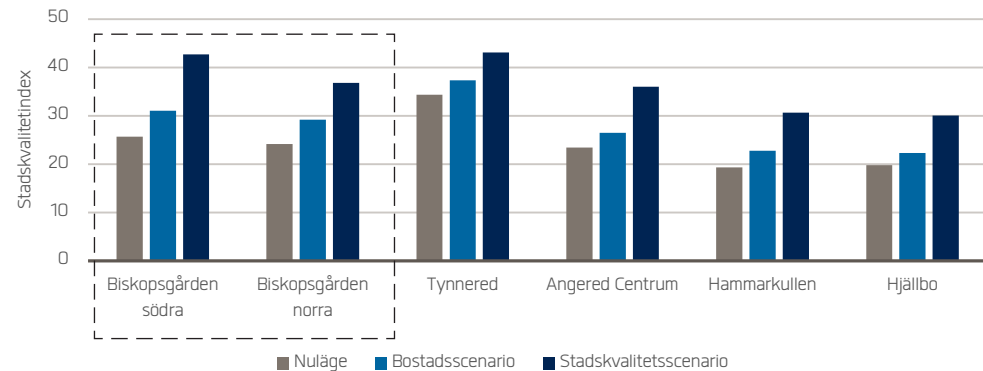
# STADSKVALITET PÅ BOSTADSMARKNADEN

## DE VIKTIGASTE KOMPONENTERNA FÖR ÖKAD ATTRAKTIVITET ÄR TÄTHET OCH MER GÅNGVÄNLIGA GATOR

Med hjälp av studien "Värdeskapande stadsutveckling" (Göteborgs stad et al 2017) har attraktiviteten på bostadsmarknaden här summerats i ett stadskvalitetindex. Stadskvalitetindexet baseras på alla de stadskvaliteter som visat sig vara avgörande för stadsdelarnas attraktivitet och dessutom viktade utifrån betydelse för attraktiviteten som helhet. Av samtliga stadsdelar är effekterna av scenarierna som allra störst i södra delen av Biskopsgården.

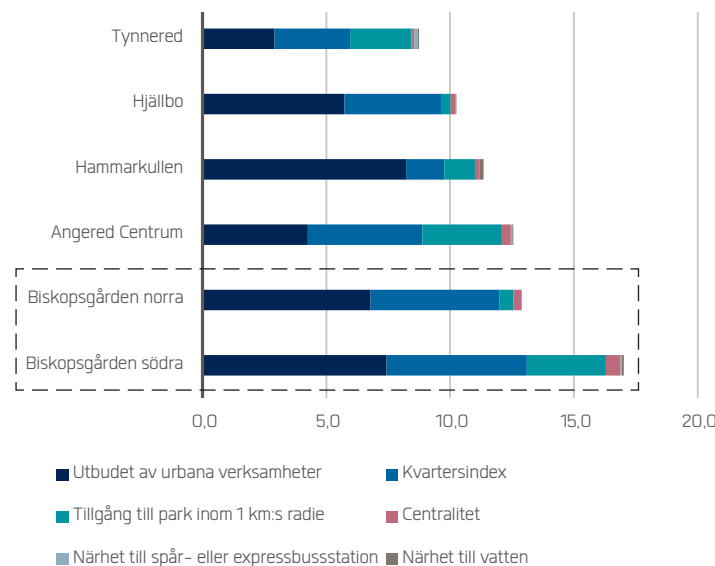
Generellt leder stadskvalitetsscenario till betydligt högre attraktivitet än vad bostadsscenario gör i de olika studerade områdena. För norra och södra Biskopsgården visar sig ökad täthet, vilket i modellen ökar utbudet av urbana verksamheter, och ett ökat inslag av stadsmiljöer med tydliga gaturum och entrétäthet (kvartersindex) visar sig vara de stadskvaliteter som ökar attraktiviteten mest. I södra Biskopsgården ger även tillskottet av parker en ökad attraktivitet. På så sätt ökar attraktiviteten inte bara för de som flyttar till nyproduktion i området utan även för de som redan idag bor i området.

Viktigt att ha i åtanke är att värdena som här illustreras gäller när respektive scenario är fullt utvecklat.



**FIG. SUMMERAT STADSKVALITETINDEX**

Summerat stadskvalitetsindex idag och med två förtätningsscenierna i fokusområdena. Stadskvalitetsindexet är hämtat från rapporten Värdeskapande stadsutveckling (Göteborgs stad et al 2017). Stadsdelarnas värde har summerats genom snittet på de 50x50 metersrutur som har bebyggelse. Värdet på ytor inom områdesavgränsningen som inte har bebyggelse räknas inte med. I stadskvalitetindexet har inte variationen i socioekonomi räknats med.

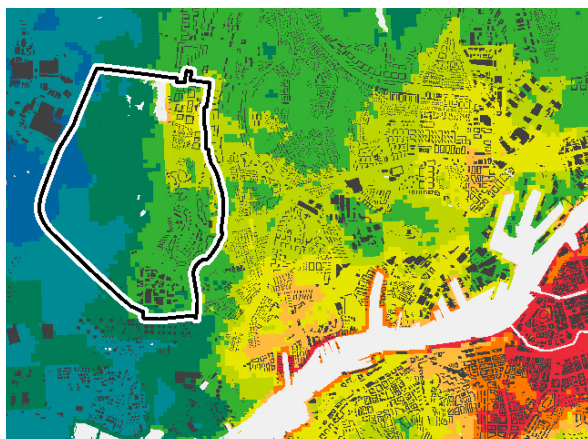
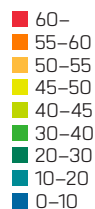


**FIG. VAD STADSKVALITETÖKNINGEN I BESTÅR AV**

Förändring i stadskvalitetsindex för stadskvalitetsscenario jämfört med nuläge.

## STADSKVALITET PÅ BOSTADSMARKNADEN

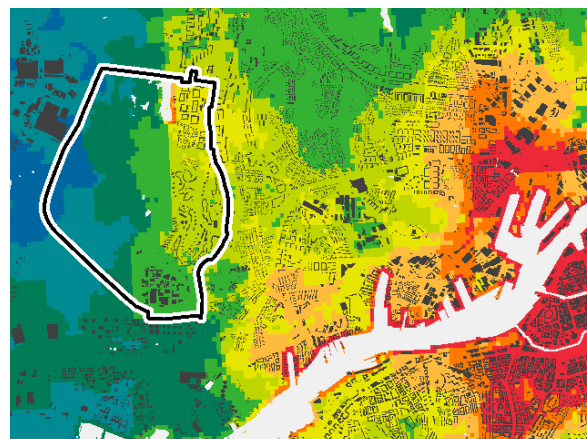
Det summerade indexet (1-100) baseras på vilka stadskvaliteter som visade sig ha stor enskild betydelse för priserna på bostadsrättsmarknaden i rapporten Värdeskapande stadsutveckling (Göteborgs stad et al 2016). I stadskvalitetindexet som presenteras på kartorna nedan hålls variationen av socioekonomi utanför. Vid sidan av förättningsscenarierna har även planerna för Älvstaden och större pågående planer i fokusområdenas närhet kartlagts.



## IDAG

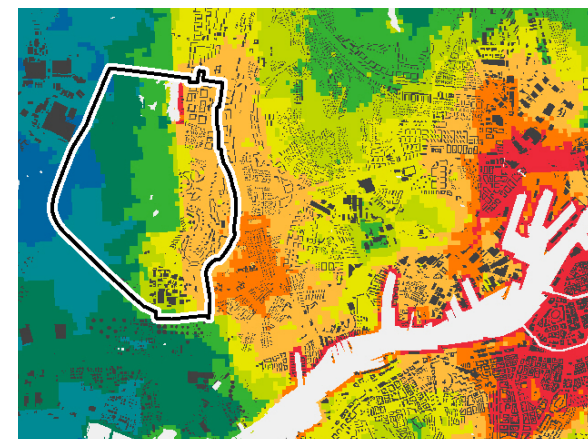
När den socioekonomiska variabeln hålls utanför visar sig Norra Biskopsgården ha större attraktivitet än Södra Biskopsgården för boende. Det beror främst på tillgång till vattenkontakt och att gatorna har fler entréer och fasader i direkt anslutning. Södra Biskopsgården ligger å andra sidan närmare Centrum.

Sett till efterfrågan bland boende i Göteborg, och när den socioekonomiska variabeln hålls utanför, är södra stranden vid Svarta Mossen fokusområdets mest attraktiva läge.



## BOSTADSSCENARIO 2035

I förättningsscenarierna har Älvstadens täthet och senaste planstrukturer från december 2017 infogats. I bostadsscenarioet leder förtätningen i södra Biskopsgården till en viss ökning av stadskvaliteten. Det beror på att det här finns mer byggbar mark med små begränsningar än i norra Biskopsgården.



## STADSKVALITETSCENARIO 2035

I stadskvalitetsscenarioet ökar attraktiviteten avsevärt. I synnerhet gäller det Södra Biskopsgården. Intressant nog kvarstår området längs Svarta Mossen i Norra Biskopsgården som den mest attraktiva platsen. En ytterligare intressant konsekvens är att det även sker stora förbättringar av stadskvalitet öster om analysområdet. Anledningen är förtätningen längs Hjalmar Brantingsgatan och den allmänt ökade närheten på grund av ett mer sammankopplat gatunät. På så vis utjämnas stadskvaliteterna mellan den framväxande innerstaden och fokusområdet.

# AVKASTNINGSVÄRDE I FRAMTIDENS BESTÅND

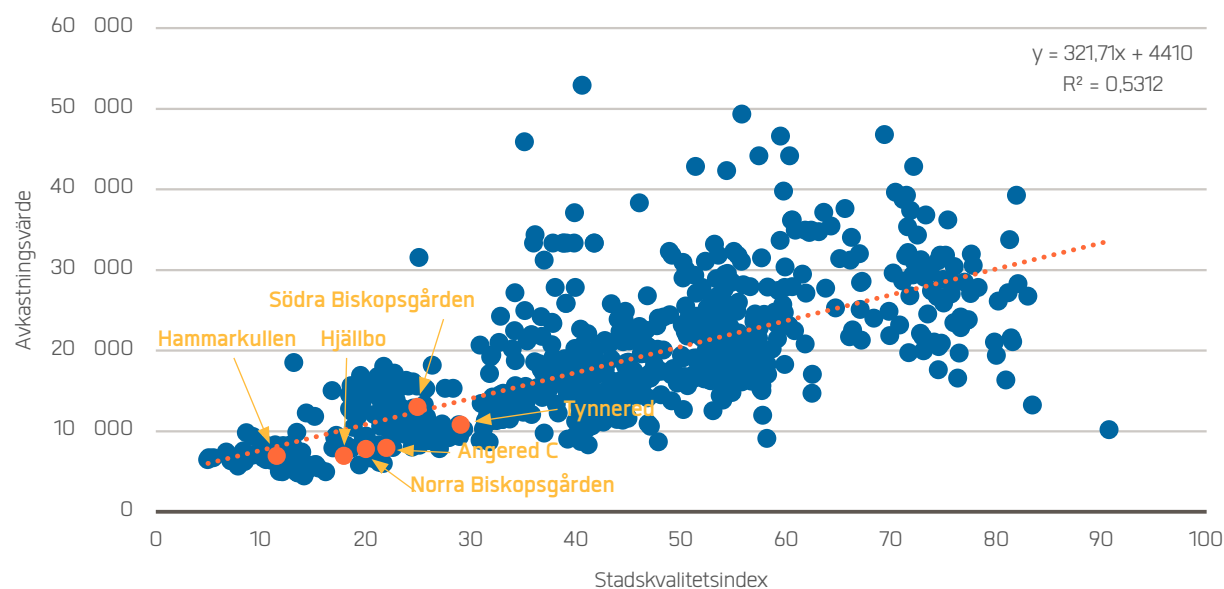
## TYDLIGA SAMBAND MELLAN AVKASTNINGSVÄRDE OCH FUNNNA STADSKVALITETER I RAPPORTEN VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING

Studerar sambandet mellan avkastningsvärde och det stadskvalitetsindex som baseras på rapporten Värdeskapande stadsutveckling i de delar av staden där Framtidenkoncernen är representerade visar detta på en relativt god passning (se figur till höger). Detta gäller i synnerhet de fokusområdena som Framtiden valt ut för att närmare studera för-tätningspotential i.

Givetvis kan sambandet i denna typ av analys inte heller blir perfekt då det på dagens hyresmarknad är en rad andra faktorer som också påverkar avkastningsvärdet. Avkastningsvärdena återspeglar helt enkelt inte till fullo hushållens värderingar utan får ses som en delmängd i hur förändrade stadskvaliteter påverkar avkastningsvärdena. Sambanden indikerar dock att om stadskvalitetsindexet ökar med 1 enhet så ökar avkastningsvärdet per kvm med drygt 320 kr/kvm.

## AVKASTNINGSVÄRDET STIGER MED UPP TILL 6 000- 7 000 KR PER KVM

Med denna skattning till grund skulle avkastningsvärdet i exempelvis de mest centrala delarna av södra Biskopsgården stiga med 6 400 kr/kvm, om stadskvalitetsscenariot byggs ut i full skala.



**FIG. STADSKVALITETSINDEX OCH AVKASTNINGSVÄRDE**

Samband mellan stadskvalitetsindex för flerbostadshusmarknaden (inkluderat variationen av socioekonomi) och avkastningsvärde. Varje punkt motsvarar en stadsdel där Framtiden har ett bostadsbestånd i innerstaden eller mellanstaden. Biskopsgården, Hjällbo, Hammarkullen, Angered C och Tynnered markeras i orange.

## BEGRÄNSADE EFFEKTER PÅ FRAMTIDENS TOTALA AVKASTNINGSVÄRDE MED STADSKVALITETSSCENARIOT FULLT UTBYGGT I FOKUSOMRÅDNA

För värdet på Framtidens totala fastighetsbestånd ger stadskvalitetsscenarierna emellertid begränsade effekter på avkastningsvärdet. Även om avkastningsvärdet skulle stiga generellt med 50 procent inom samtliga fyra fokusområden skulle detta bara leda till en värdeökning i det totala beståndet om cirka 2 procent. För områdena i sig är alltså stadskvalitetsscenarierna av stor betydelse för avkastningsvärdet och säkerligen också ut ett bredare samhällsekonomiskt perspektiv. Ur ett strikt företagsekonomiskt perspektiv skulle Framtiden med största sannolikhet dock få högre avkastningsvärdet per satsad krona i andra stadsdelar.

För att skapa både samhällsnytta och affärsmässighet, blir det viktigt för Framtiden att inte ekonomiskt bära hela risken eller investeringen fram till sista lägenheten i en förtätning likt stadskvalitetsscenariot. Det blir därför viktigt att både agera draglok i de initiala etapperna och verka för en tydlig långsiktig plan som ger övriga fastighetsägare och byggaktörer en tydlig spelplan och förbättrade markvärden som möjliggör för fler parter att medverka i genomförandet på marknadsmässig grund.

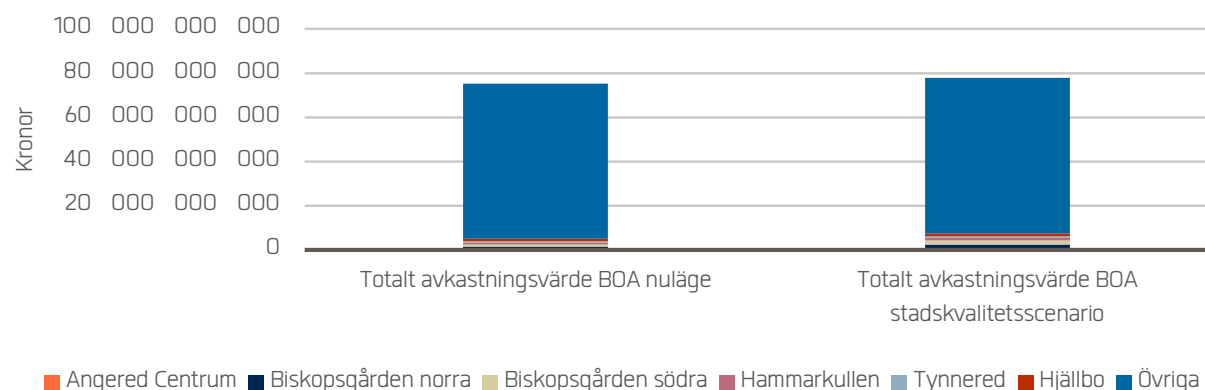


FIG. FOKUSOMRÅDENAS ANDEL AV TOTALT AVKASTNINGSVÄRDE INOM FRAMTIDEN

Stadskvalitetsscenariot jämfört med nuläge.

## MED STADSKVALITETSSCENARIOT KAN AVKASTNINGSVÄRDET ÖKA ÄVEN UTAN HYRESHÖJNING

Vid sidan av Framtidens mål om ökat utbud av bostäder och nya stadskvaliteter i fokusområdena finns också ett politiskt uppdrag att erbjuda renoveringar i olika nivåer, där det billigaste alternativet inte innebär hyresökning.

En känslighetsanalys av effekterna av att hålla hyror konstanta i det existerande beståndet visar att den totala ökningen av avkastningsvärdet i Framtidens nuvarande bestånd i dessa områden landar på cirka

1-2 miljarder. Detta är en halvering beroende på om hyror tillåts följa vad som är motiverat utifrån den skattade ökningen av avkastningsvärdet. Den ökningen av avkastningsvärde som trots allt sker, oberoende av förändrade hyresnivåerna, består i lägre direktavkastningskrav när attraktiviteten i området ökar. En ytterligare möjlig ökning av avkastningsvärdet i samband med en positiv social spiral är att underhållskostnaderna, som idag är omfattande i fokusområdena, skulle kunna minska.

# PLANINDIKATORER FÖR JÄMLIK STAD

Med hjälp av 12 planindikatorer har tillgången på bostäder, service, arbetsmarknad, rekreation och tillgänglighet med kollektivtrafik och hur gångvänlig stadsmiljön mätts upp och jämförts med idag. Tillgången har jämförts med stadsdelssnittet inom mellanstaden och innerstaden. En begränsning är att stadskvalitetsscenarioet enbart har jämförts med nuvarande snittvärden, utan hänsyn till pågående planer i andra stadsdelar. Värderosorna redovisas på nästa sida. För mer information om de olika planindikatorerna, se sid 20.

## BISKOPSSTADEN FÅR EN ÖKAD MÅNGFALD AV BLIR EN MER KOMPLETT STAD I STADSKVALITETSCENARIOT BÅDE TÄTARE GRÖNARE OCH MER GÅNGVÄNLIGT

Plandindikatorerna visar på att stadskvalitetsscenarioet blir en mer komplett stadsdel då fler stadskvaliteter utvecklas samtidigt som de befintliga värdena bibehålls. I sin tur leder detta till en mer jämlik stad som helhet sett till nuvarande skillnader i livsvillkor och tillgång på stadskvalitet mellan stadsdelarna.

Att den relativt höga tillgången på friytor bibehålls, samtidigt som närheten till park ökar, talar för att Biskopsstaden, även med den ökade tätheten, som stadskvalitetsscenarioet medför fortfarande kommer upplevas som en i huvudsak grön stadsdel.



FIG. NÄRHET TILL SNABB KOLLEKTIVTRAFIK KÄNNETECKNAR BISKOPSGÅRDEN



FIG. PLANINDIKATORER FÖR JÄMLIK STAD IDAG OCH MED STADSKVALITETSSCENARIO

Stadskvalitetsscenarioet baseras på 80 procent boyta. Viktigt att notera är att jämförelsen utgår från de övriga stadsdelarna befintliga stadskvaliteter. Indikatorn "Närhet med koll" med bygger på en kvalificerad uppskattning och inte på en kartlagd stadsbyggnadsvariabel i förtätningsscenarioet.

## **6. DISKUSSION**



# KNÄCKFRÅGOR INFÖR VIDARE PLANERING

---

**Under de workshops som hållits med representanter från både förvaltningar inom Göteborgs stad och Framtiden har en stadsutveckling i linje med stadskvalitetsscenarioet setts som önskvärd i framför allt Biskopsstaden och Tynnered. Men flera stora och gemensamma utmaningar har också identifierats. Här följer åtta knäckfrågor av stor betydelse inför kommande områdesplanering.**

## 1. SKA ALLA FOKUSOMRÅDEN FÖRTÄTAS LIKA MYCKET OCH PÅ SAMMA SÄTT?

Oberoende vilja finns idag varken marknaden eller de ekonomiska och organisatoriska resurserna för att bygga ut samtliga studerade stadsdelar enligt de tre skisserade stadskvalitetsscenarioerna. Sannolikt kommer förtätningen ske i spannet mellan bostads-scenarioet och stadskvalitetsscenarioet.

Sammanvägt visar områdesförstudier och påföljande diskussioner med staden och Framtiden att Biskopsstaden (Biskopsgården och Länsmansgården med omnejd) har störst potential för att utvecklas i linje med stadskvalitetsscenarioet. Biskopsgården har redan idag många stadskvaliteter som relativt enkelt skulle kunna kompletteras med fler. Dess potentiella närhet till den framväxande innerstaden ger också unika möjligheter att knyta samman mellanstaden med innerstaden och minska den sociala och fysiska segregationen i Göteborg.

Tynnered är däremot inte långt efter genom att det finns en stor och sammanhängande förtätningspotential och goda möjligheter att minska barriärerna över Söderleden, och utveckla en större mer sammanhängande stadsbygd med Frölunda Torg som naturligt centrum. Här skulle mycket väl Tynnered kunna uppfattas som ett Södra Frölunda i framtiden.

Stadskvalitetsscenarioet för stråket Hjällbo-Hammakullen- Angered C och Rannebergen visar på en stor potential att väva samman stadsdelarna till en gemensam stadsbygd, öka attraktiviteten och samtidigt ge ett stort tillskott av bostäder. Samtidigt visar studien på att det antagligen kommer krävas mycket stora initiala investeringar och dessutom en omfattande omvandling av både befintliga verksamhetsområden och parkeringsytor för att möjliggöra en utveckling i linje med stadskvalitetsscenarioet. Anledningen är de idag stora avstånden mellan stadsdelarna och mellan kommundelen och resten av Göteborg. Även om attraktiviteten ökar så blir det totala attraktivitetesvärdet på bostadsmarknaden heller inte lika högt som för övriga studerade områden. Sammantaget blir stadskvalitetsscenarioet för Angered mindre realistiskt än det för Biskopsstaden och Tynnered.

Med det sagt finns det möjligtvis alternativa och mindre omfattande förtätningsscenarioer som skulle kunna undersökas för Angered, scenarioer som exempelvis inrymmer en större andel radhus och småhus

men fortfarande har ambitionen att förbättra tryggheten i det offentliga rummet och öka närheten mellan människor och stadsdelar. Ett annat scenario vore att enbart satsa på mer omfattande förtätning i den södra och regionalt mer centrala delen av kommundelen.

Oavsett förtätningspotential är det viktigt för framtida utbyggnadsplanering, för planering av samhällsservice och för de boende att staden tydliggör vad för slags stadsdel eller stadsdelar som fokusområdet ska bli. Vilka stadskvaliteter ska det satsas på, vilka bostadstyper ska byggas, vad ska bevaras och vad ska utvecklas. Detta ger också bostadsmarknaden tryggare och mer långsiktiga rammar att förhålla sig till. I ett nästa steg behövs därför en prioritering mellan fokusområdena vad gäller stadens planeringsresurser och Framtidens projektplanering.

## 2. HUR SÄKRAR VI EN VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING?

Vad som har saknats i många av fokusområdena är en stadsplanering som inte bara exploaterat befintliga lägen, utan också frigjort nya attraktiva lägen. På så vis har förtätningen varken lett till en ökad attraktivitet i stadsdelen som helhet och inte heller nämnvärt förbättrat marknadsförutsättningarna för vidare förtätning. I synnerhet inte vad gäller ett mer varierat bostadsutbud av ägandeformer och boendeformer.

För att skapa trygga långsiktiga ramar för en värdeskapande stadsutveckling är behovet stort av en brett förankrad strukturplan inom ramen för en samlad områdesplanering. Med en strukturplan kan stadsplaneringen anpassas till en gemensam målbild, istället för till dagens begränsningar. En områdesplanering skulle på så vis också kunna ge stöd till revideringar av pågående planer och ge huvudinriktningen för vidare förtätning och platsutveckling i stadsdelarna.

Strukturplanens primära uppgift skulle vara att anvisa plats för ny kvartersmark, parkstruktur och gator för att genom dessa byggstenar skapa nya attraktiva lägen. Här kan skisserat stadskvalitetsscenario till form och innehåll ses som en förlaga till en sådan strukturplan.

I områdesplaneringen skulle också etappindelningar behöva tydliggöras. Detta skulle underlätta för att påbörja förtätning och andra åtgärder där de gör störst nytta för stadsdelen.

### **3. HUR SKULLE EN SAMLAD OMRÅDESPLANERING BÄST KUNNA ORGANISERAS?**

Vilken organisation som vore mest lämpad för att ansvara för samlad områdesplanering har diskuterats flitigt under workshoparna. En samlad områdesplanering kräver troligtvis att många olika förvaltningar samverkar i tidigt skede och att det finns ett brett politiskt stöd över lång tid för de nödvändiga satsningar som en stadsutveckling i linje med stadskvalitetsscenario medför.

### **4. HUR KAN OMRÅDESPLANERINGEN BIDRA TILL ATT FÖRBÄTTRA STADSDELARNAS RYKTE?**

Oavsett konsensus om samlad områdesplanering kommer inte alla stadskvaliteter finnas på plats förrän långt in i framtiden. Samtidigt kan en konsekvent och tydlig idé, brett förankrat inom såväl de olika förvaltningarna som bland de politiska partierna, betyda mycket för bilden av stadsdelen hos både de boende, övriga göteborgare, näringsidkare och byggföretag. En samlad områdesplanering från staden sida parat med initialt omfattande investeringar från Framtiden och informationskampanjer, skulle säkerligen öka trovärdigheten kring berättelsen om vart stadsdelen är på väg.

### **5. HUR SKAPAR VI EKONOMISKT HÅLLBARA MODELLER FÖR STADSUTVECKLINGEN?**

Hur klarar vi utbyggnaden ekonomiskt? Hur mycket kostar det att skapa attraktiva stadsmiljöer? Vilka betalar? Hur finansierar vi initiala investeringar när vinsterna kommer långt senare?

Dessa frågor var varit centrala teman i de diskussioner som förts kring stadskvalitetsscenario. Inom ramen för områdesfördjupningar har dessa frågor inte kunnat utredas vidare. Däremot förefaller trovärdiga finansieringsmodeller vara ett viktigt nästa steg som staden behöver fördjupa sig. För så pass stora investeringar som en stadsutveckling likt stadskvalitetsscenario för med sig behöver troligen nya finansieringsmodeller utvecklas. Här skulle bland annat Fokus Skärholmen i Stockholm kunna studeras.

Då syftet med stadskvalitetsscenario är att förbättra livsvillkoren för de boende och verksamma i fokusområdena skulle också en bredare samhälls-ekonomisk analys vara ett intressant underlag för kommande finansieringsmodeller. Med hjälp av forskning skulle exempelvis relationen mellan stadsform och hälsa närmare belysas för att skatta framtida vinster i mindre sjukhuskostnader, likväl som den samhälleliga vinsten av förbättrad socio-ekonomi som den ökade attraktiviteten och nyproduktionen av bostäder skulle kunna leda till. Det finns med andra stora ekonomiska mervärden dolda och som skulle behöva aktiveras i samband med en samlad områdesplanering. Dessa täcks normalt inte in i de byggkalkyler som idag avgör om ett byggprojekt är lönsamt eller inte.

### **6. HUR SKULLE EN STADSUTVECKLING I LINJE MED STADSKVALITETSSCENARIO KUNNA BIDRA TILL ATT UPPNÅ MÅLEN I STADENS TRAFIKSTRATEGI?**

I stadskvalitetsscenarioerna ligger merparten av föreslagen förtätning i stadsdelarnas mellanrum längs vägar. För att realisera stadskvalitetsscenarioerna är en förändring av stadsmiljöerna längs trafiken central. Med andra ord är Trafikkontorets roll viktig för att skapa de värden som skulle kunna jämnas ut tillgången på stadskvalitet för fokusområdena.

Utifrån stadens trafikstrategi, där målet är att andelen gång, cykel och kollektivtrafik ska öka, finns emellertid många uppsidor av det skisserade stadskvalitetsscenario. Forskningen pekar tydligt på ett samband mellan hög andel av dessa transportval och en tätare, kollektivtrafknära och blandad stad. I den

vidare processen blir det därför viktigt att analysera hur stadsbyggandet påverkar färdmedelsval. En låg bilandel är troligtvis enda möjligheten till omfattande förtätning samtidigt som framkomligheten i transportnätet som helhet ska klaras. Nya studier i Stockholm har visat på mycket starka samband mellan antal bilresor och stadsplanering (Spacescape 2018)

Samtidigt finns det i stads-kvalitetsscenarioet flera potentiella målkonflikter kring trafik som kräver tydliga ställningstaganden i en samlad områdesstrategi för att undvika framtida låsningar. Likväl sker i vissa av fokusområdena en betydande förtätning på samlad markparkering. Hur framtidens parkeringslösningar ser ut och vilka parkeringstal som bör användas blir då viktiga frågor som inte bara berör tillgången på parkering utan också stadsdelens förtätningspotential och möjligheten att öka stads-kvaliteten.

## 7. HUR KAN EVENTUELLA RISKER MED ÖKADE MARKVÄRDEN HANTERAS?

Förbättrade stads-kvaliteter leder till att markvärdena stiger. Som tidigare beskrivits kan detta innebära förutsättningar för att få till en positiv social spiral och större variation av boendeformer och ägandeformer, genom bättre marknadsförutsättningar för fler byggaktörer. En omfattande förbättring av stads-kvaliteterna skulle också kunna innebära att priserna på nya bostadsrätter eller småhus stiger. Detta skulle kunna innebära ökade ekonomiska incitament för fler ombildningar till bostadsrätt. Ombildningar som skulle leda till att framtida värdeökning i högre grad tillfaller de som bor i stadsdelen

idag. Ombildningarna skulle också frigöra kapital för Framtiden att investera i nyproduktionen och ytterligare öka variationen av ägandeformer. Med ökad stads-kvalitet på bostadsmarknaden skulle det också bli lättare att byta en hyresrätt mot en hyresrätt i en annan del av staden.

Men i förlängningen finns också en risk att ökade priser på bostadsrätter, högre hyror och fler ombildningar skulle kunna försvåra möjligheterna för svagare hushåll att hitta nya bostäder vid behov. Detta vore särskilt problematiskt i just fokusområdena där många av de hushåll med allra lägst inkomster redan bor. En utmaning inför den vidare utvecklingen är därför att se till att en andel av bostäderna i fokusområdena även fortsättningsvis har tillräckligt låga hyror. En garanti för detta utgörs av ett fortsatt stort bestånd av hyresrätter inom allmännyttan. Hur stor denna del bör vara och vilka hyresnivåer som kan anses rimliga är däremot inte något som följande områdesförstudier utreder vidare.

Ett ökat utbud av service, bostäder, attraktiva offentliga platser och stråk och inte minst bättre kontakter med omgivningen leder till ökade fastighetsvärden i Framtidens befintliga bestånd. Normalt är hyresintäkterna en stor del av de ökade fastighetsvärdena. I fallet med Framtidens bestånd av hyresrätter i fokusområdena finns goda skäl till att inte räkna in denna del av värdeökningen då en stor grupp av de boende är i behov av låga hyresnivåer. Däremot kan avkastningsvärdena på befintligt bestånd ändå öka på grund av minskade underhållskostnader och minskad risk, som en följd av en positiv social spiral.

På så vis kan Framtiden frigöra mer kapital till upp-rustningar utan höjda hyror. Likväl kan då ökade

fastighetsvärden skapa en marknad för nyproduktion då lägre risker innebär lägre krav på direktavkastning, vilket kan ses som en förutsättning för att skapa ekonomiska incitament för nyproduktion bland fler byggaktörer.

## 8. VAD FÖR SLAGS STADSDELAR GER STADSKVALITETSSCENARIOT?

Med stads-kvalitetsscenarioet föreslås en stadsutveckling som i vissa delar omvandlar stadsmiljön radikalt och lämnar andra delar oförändrade. Konsekvensanalysen visar att stadsdelarna som helhet blir mer sammanhängande med långa gatustråk emellan de befintliga bostadsområdena. Det är framför allt i mellanrummet som omvandlingen sker och nya årsringar till stadsdelarna föds. Samtidigt lämnas de gröna trafikseparerade stråken och de befintliga bostadsmiljöerna till stor del oförändrade. Omvandling sker framför allt i stadsmiljöer som få idag använder eller som upplevs som otrygga och mindre fungerande i utkanten av dagens bostadsmiljöer. Vad som växer fram kan därigenom sägas vara en form av uppkopplad hybridstad med gångvänliga långa trygga stråk och parker parallellt med gröna luftiga grannskap, fast nu närmare varandra.

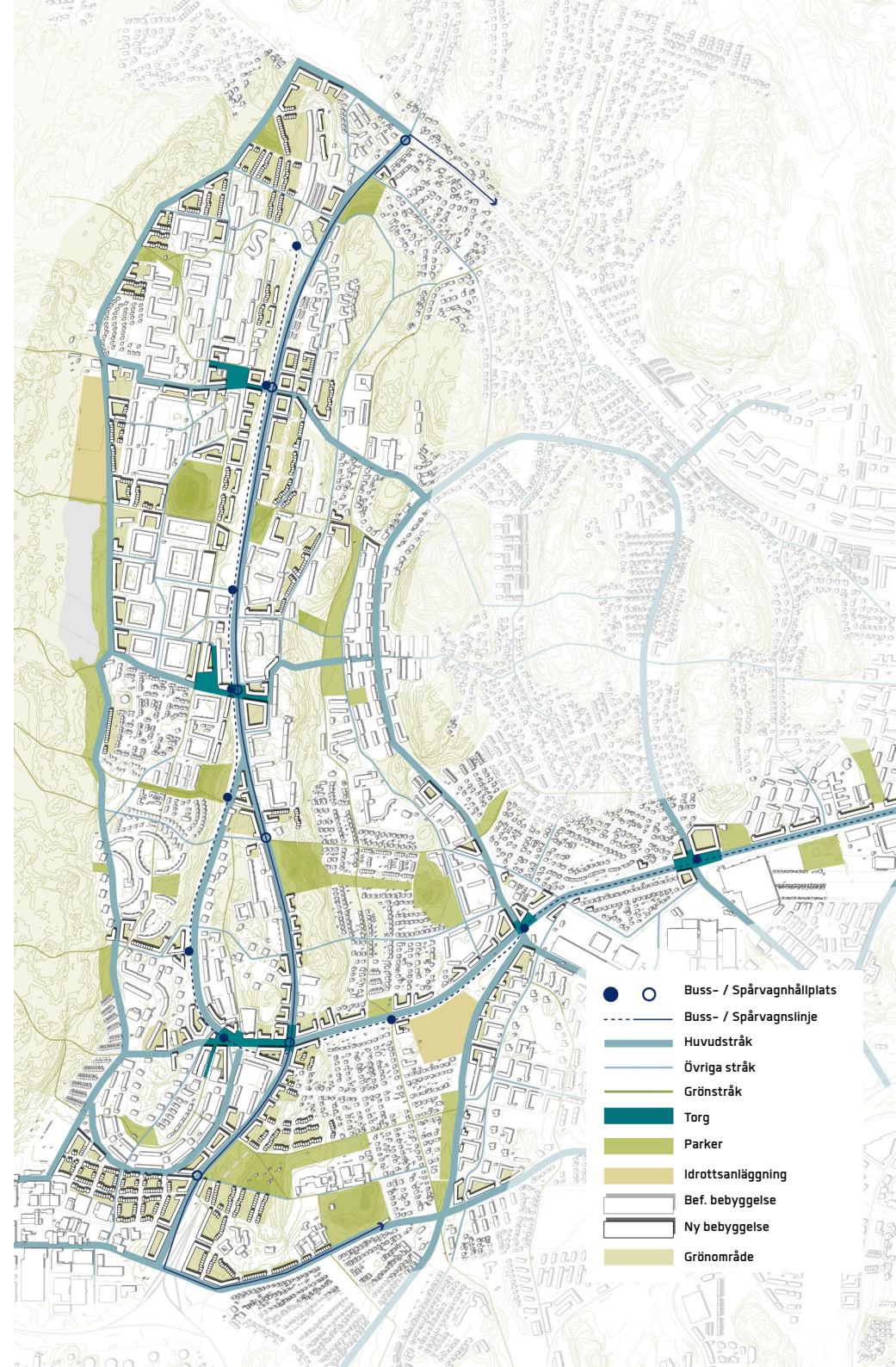
## ILLUSTRATION AV TÄNKBAR BEBYGGELSE I STADSKVALITETSCENARIOT

I kartan till höger har stadskvalitetsscenarioets struktur använts till grund för att illustrera tänkbar ny bebyggelse i Biskopsstaden. Illustrationen inrymmer emellertid inga ställningstaganden till var specifik kommunal service ska lokaliseras, så som skolor, förskolor och vårdcentraler.

Valet av bebyggelse typer baseras på tidigare kategorisering i ABC-lägen där A-lägen nära torg och snabb kollektivtrafik får en högre tomtexploatering. Här föreslås till stor del kvartersbebyggelse för att både tillskapa tillräcklig tomtexploatering, tydliga gårdar och ge stöd till informellt övervakade stadsrum genom lokaler i gatuplan och bostadsentréer mot gatan.

I B-lägen, längs övriga delar av Biskopsstadens huvudstråk, placeras mestadels flerbostadshusbebyggelse med möjlighet till lokaler i gatuplan. I C-lägen, längs mer lokala stråk och inte i direkt anslutning till torgen eller snabb kollektivtrafik föreslås en högre andel småhus. Här föreslås också kombinationer av kvarter som inrymmer både lägeheter och radhus.

Summerat visar illustrationen på att en stor mångfald av bebyggelse typer skapas i förlängningen av stadskvalitetsscenarioet och att denna mångfald givetvis också bör komma till som ett resultat av en lokal anpassning till platsen.



# REFERENSER

---

- Framtiden, Kategorisering av marknadsvärden i bostadsbeståndet
- Göteborgs stad, 2017 a, Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad
- Göteborgs stad, 2016 c, För ett närmare Göteborg
- Göteborgs stad, 2013, Grönplan (remissversion)
- Göteborgs stad, 2016 b, Göteborgsbladet 2016 områdesfakta
- Göteborgs stad, 2017 b, Indikatorer för stads-kvalitet
- Göteborgs stad, 2017 c, Målbild Koll2035
- Göteborgs stad, 2017 d, Mål och inriktning
- Göteborgs stad, 2017 e, Lokalt utvecklingsprogram för Västra Göteborg, Stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg
- Göteborgs stad, 2018, Program för en jämlik stad 2018 – 2026
- Göteborgs stad, 2014, Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg
- Göteborgs stad, 2012, Stadslivet i centrala Göteborg
- Göteborgs stad, 2013, Trafikstrategi för en nära storstad
- Göteborgs stad, 2011, Vägledning till parke-ringstal vid detaljplaner och bygglov
- Göteborgs stad, 2016 a, Värdeskapande stads-utveckling
- Göteborgsregionen och Kungälv kommun, 2017, Hållbar täthet i stationssamhällen
- Hillier, B, 1996, Space is the machine
- KTH, 2015, Delad stad - Stadsbyggande och segregation
- Legeby, A, 2013, Patterns of co-presence
- Mölndals stad, 2017 a, Förtättningsanalys och förtättningsstrategi
- Mölndals stad, 2017 b, Läge för kontorslokaler
- Polisen, 2015, Utsatta områden -sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser
- Population, Space and Place, 2016, Residential segregation from generation to generation: Intergenerational association in socio-spatial context among visible minorities and the majority population in metropolitan Sweden
- Regeringskansliet, 2016, Boende med konsekvens – en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad
- Statens folkhälsoinstitut, 2007, Den byggda miljöns påverkan på fysiska aktivitet
- Södertörn högskola, kommande, Reinventing the suburb, ett Fou-projekt
- Spacescape, 2018, Planindikatorer för trafik
- UN Habitat, 2014 a, Urban Planning for City Leaders
- UN Habitat, 2014 b, A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles
- Västra Götalandsregionen, Göteborgs stad, Mölndals stad, Partille kommun, 2017, Målbild Koll2035 Forslagshandling 2017-06-29

**KARTBILAGA**

# BOSTADSCENARIO

## + 1 000 bostäder\*

\* 80% bostäder inom 500 m från snabb kollektivtrafik. 100 m<sup>2</sup> BTA per bostad. Tomtexploatering för byggar yta inom 500 m från snabb kollektivtrafik = 0,6. Tomtexploatering för byggar yta utanför 500 m från snabb kollektivtrafik = 0,2

LÅNSMANSGÅRDEN

Sommarvädersgatan

SVARTE MOSSE

FRISKVÅDERSTORGET

Hjälmar Branningsgatan

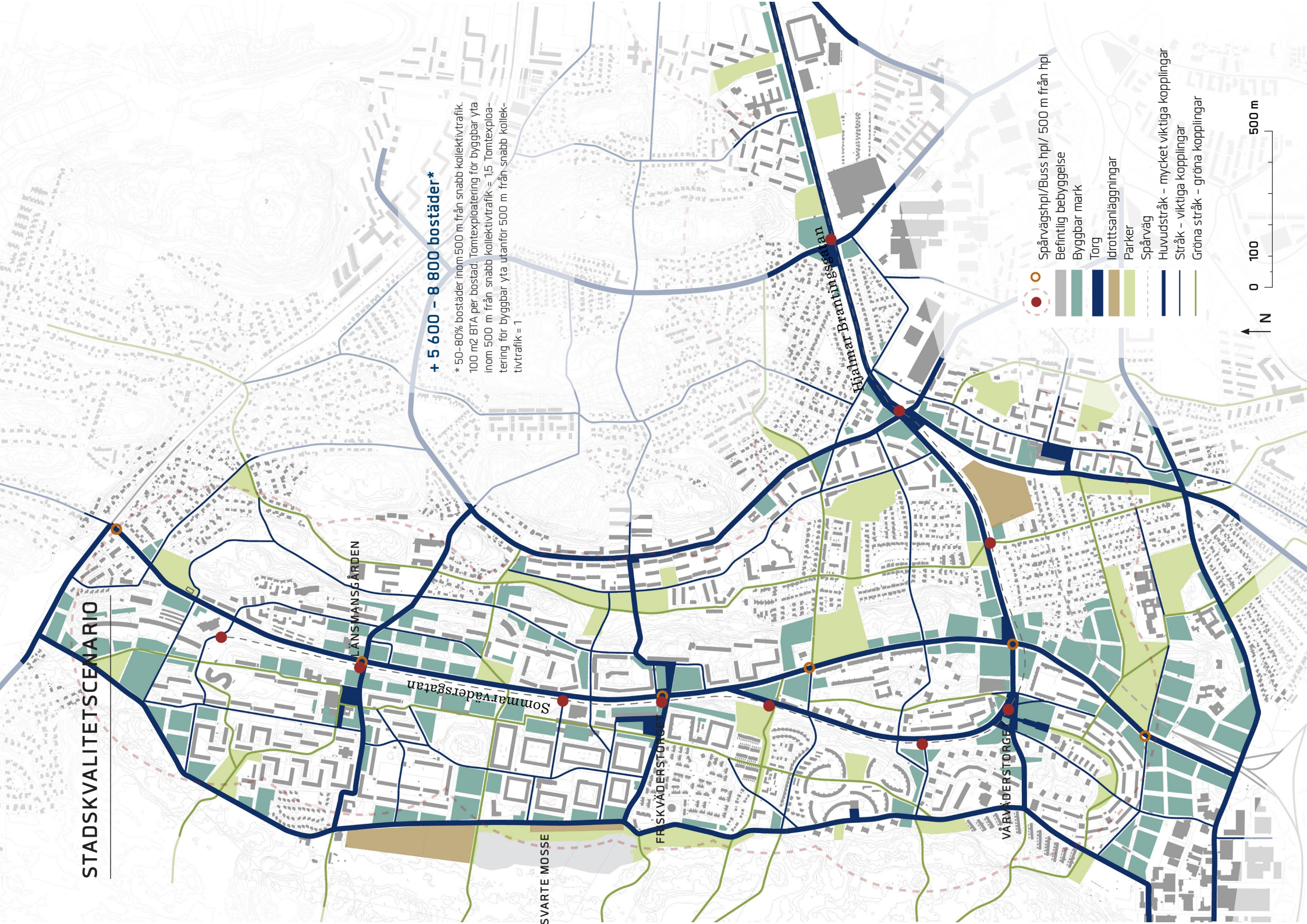
VÅRVÅDERSTORGET



# STADSKVALITETSCENARIO

**+ 5 600 – 8 800 bostäder\***

\* 50-80% bostäder inom 500 m från snabb kollektivtrafik.  
100 m<sup>2</sup> BTA per bostad. Tomtexploatering för byggbar yta  
inom 500 m från snabb kollektivtrafik = 1,5 Tomtexploa-  
tering för byggbar yta utanför 500 m från snabb kollek-  
tivtrafik = 1

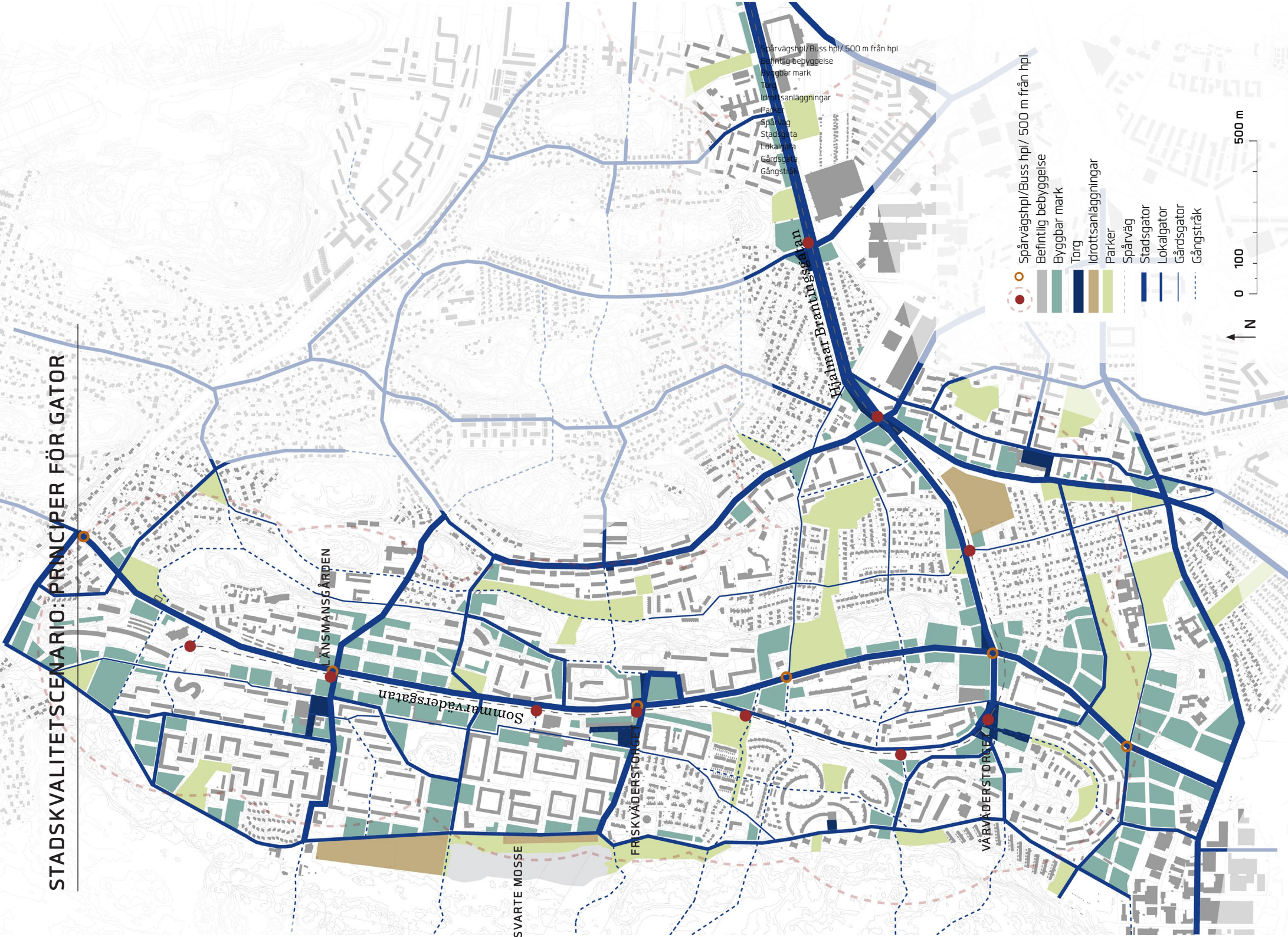


- Spårväghsp/Busshpl/ 500 m från hpl
- Befintlig bebyggelse
- Byggbar mark
- Torg
- Idrottsanläggningar
- Parker
- Spårväg
- Huvudstråk - mycket viktiga kopplingar
- Stråk - viktiga kopplingar
- Gröna stråk - gröna kopplingar





# STADSKVALITETSCENARIO: PRINCIPER FÖR GATOR



# STADSKVALITETSSCENARIO: GRÖNA STADSROM



LÄNSMANSGÅRDEN

Sommarvädersgatan

FRISKVÅDERSTORGET

Hjalmar Brantingsgatan

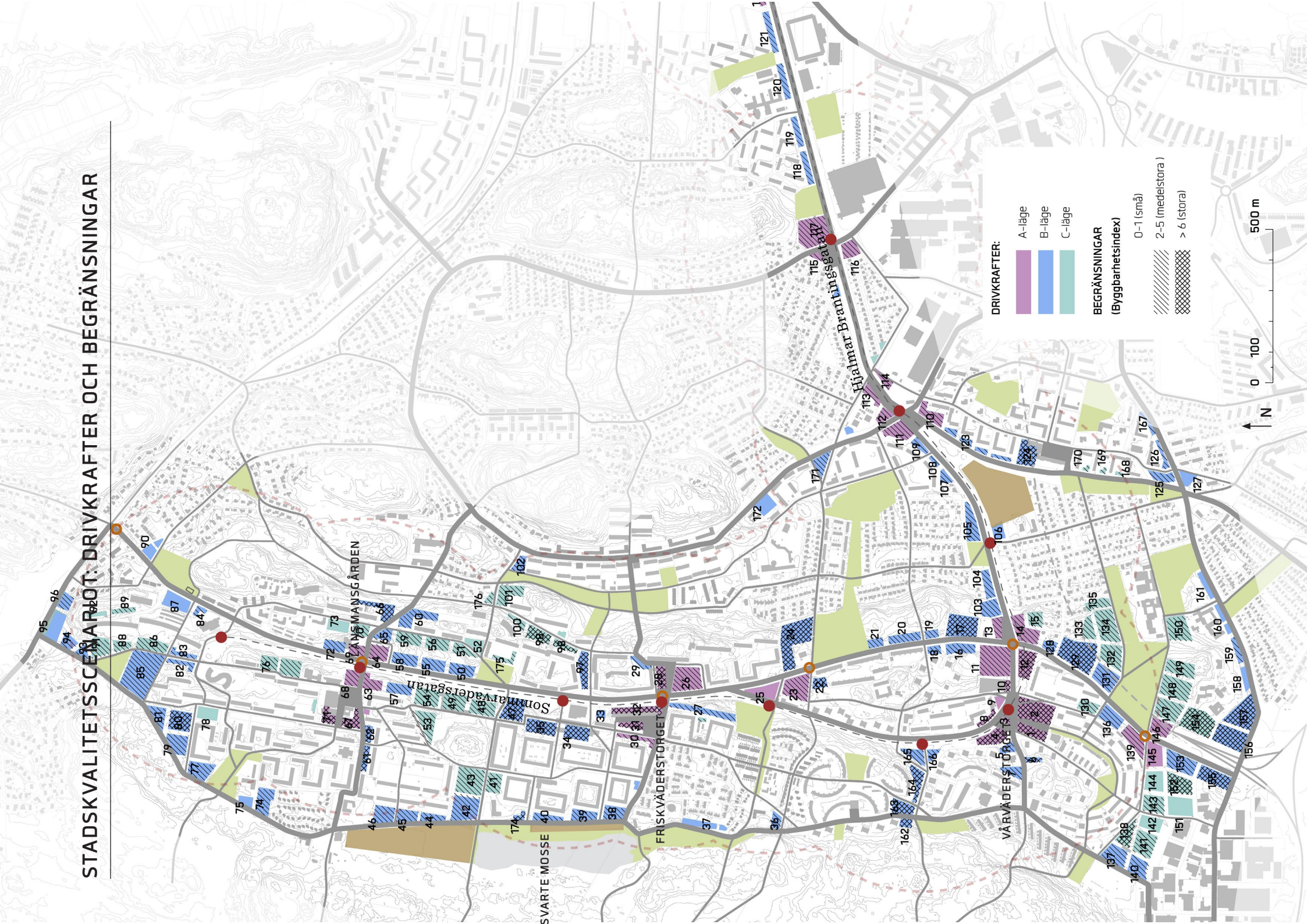
VÅRVÅDERSTORGET

SVARTE MOSSE

- Spårväghsp/Busshsp/ 500 m från hpl
- Befintliga parker
- Nya parker
- Grönyta
- Idrottsanläggningar
- Skolor
- Gröna stråk



# STADSKVALITETSSCENARIOT: DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR



# STADSKVALITETSCENARIOT: ILLUSTRATION AV TÄNKBAR BEBYGGELSE

