



VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING I TYNNERED

FÖRORD

VARFÖR OMRÅDESSTUDIER?

Det pågår ett omfattande bostadsbyggande i Göteborg men analyserna för större stadsområden, strukturer, kopplingar och befintliga stadsdelars möjligheter att till skapa 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 bl.a. 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.

Tynnered är ett av flera prioriterade utbyggnadsområden enligt Göteborgs Strategi för Utbyggnadsplanering 2035 som Framtidenkoncernen nu valt att studera närmare (de övriga två är Biskopsgården 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 & 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 området och skapa samhällsnytta genom nyproduktion.

Staffan Claesson, Enheten för Tidiga skeden

Förvaltnings AB Framtiden

Denna studie visar scenarier för möjlig stadsutveckling inom Tynnered 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 Tynnereds potential för värdeskapande stadsutveckling undersökts med hjälp av scenarioteknik. Ett ”stadskvalitetsscenario” har ställts mot ett ”bostadsscenario”. Medan stadsvalitetsscenario 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.

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

Förtätningsscenarioerna för Tynnered med omnejd visar på förtätningspotential på ca 400 bostäder med bostadsscenarioet och mellan 4 900 - 6 600 nya bostäder i stadskvalitetsscenarioet beroende på andel boyta. Förtätningspotentialen ligger här, liksom i Biskopsgården, till stor del i möjligheten att omvandla vägar till gator. En mer försiktig förtätning har föreslagits inne i stadsdelarna. Konsekvensanalysen av stadskvalitetsscenarioet pekar på att Tynnereds skulle kunna fördubbla sitt invånarantal, samtidigt som närheten till parker ökar och gatorna blir mer gångvänliga. En utmaning är emellertid tillgängligheten till arbetsplatser såväl lokalt som i kommundelen.

Sett till stadsdelens förutsättningar är Tynnered ett fokusområde med potential för en stadsutveckling i linje med stadskvalitetsscenarioet. En avgörande förutsättning är att kopplingen mellan Tynnered och Frölunda Torg förbättras över Västerleden och att gatumiljön i högre grad än idag prioriterar gående, cyklister och platskvaliteter.



Värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel | Göteborgsregionen
16/206

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.....	36
1. INLEDNING	6	Stadskvalitet på bostadsmarknaden	38
Bakgrund och syfte	7	Avkastningsvärde i framtidens bestånd	40
Vad är värdeskapande Stadsutveckling?	9	Planindikatorer för jämlik stad	42
Förtätningsscenarioer.....	12	6. DISKUSSION	44
2. TYNNERED IDAG	16	Knäckfrågor inför vidare planering	45
De boendes upplevelse av Tynnered	17	REFERENSER	49
Stadskvalitet på bostadsmarknaden	18	KARTBILAGA	50
Planindikatorer för jämlik stad	19		
3. FÖRTÄTNINGSSCENARIER	21		
Planeringsinriktning för Tynnered.....	22		
Bostadsscenario	23		
Stadskvalitetsscenario	24		
4. KONSEKVENSANALYS	32		
Utbud av bostäder.....	33		
Serviceutbud	34		
Park- och naturtillgång.....	35		

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



TYNNERED

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.

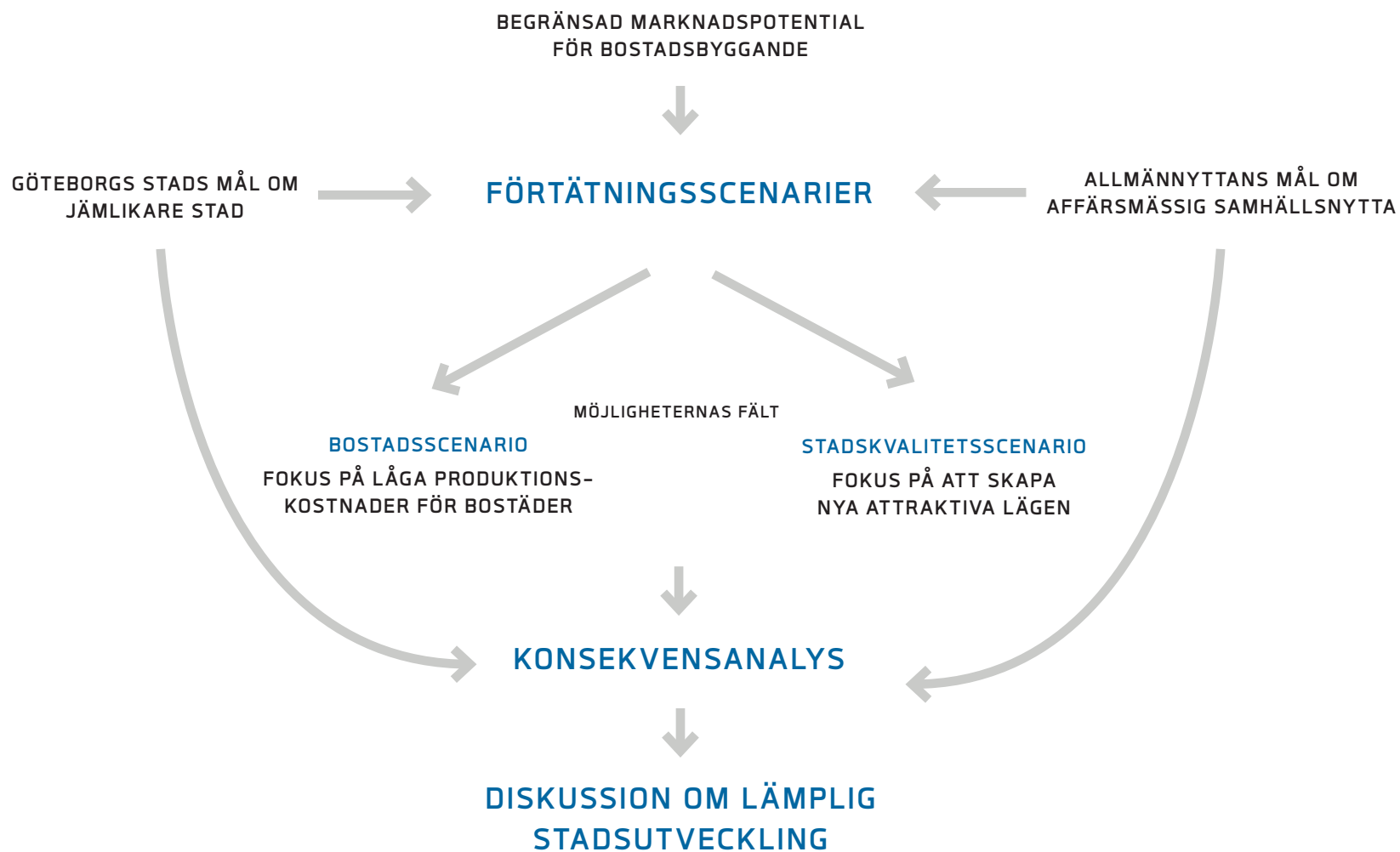
Vid sidan av de kommunala målen för respektive stadsdel (formulerade i Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad) har också de boendes behov och önskemål varit ett viktigt underlag till förtätningsscenarierna.

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 stråket Hjällbo, Hammarkullen, Angered C och Rannebergen.
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"> Närhet till stadskärna Närhet till närmsta spår- eller expressbushållplats 	<ul style="list-style-type: none"> Tillgängliga arbetsplatser inom 45 min med bil Max 400 m till spår- eller expressbushållplats
TÄTT	<ul style="list-style-type: none"> Antal urbana verksamheter inom 1 km Stadsgator och stadskvarter 	<ul style="list-style-type: none"> Antal typer av urbana verksamheter inom 500 m Områdesexploatering
REKREATIVT	<ul style="list-style-type: none"> Hektar park inom 1 km Närhet till vatten 	<ul style="list-style-type: none"> Närhet till närmsta grönområde med rekreativa kvaliteter Närhet till hav Lugna gatan-index Avstånd till närmsta motorväg och järnväg

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.

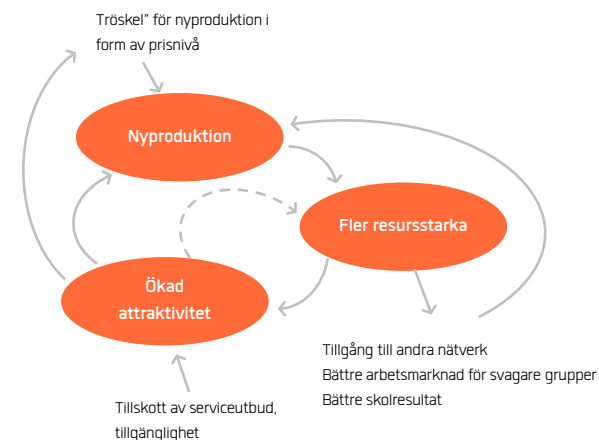
På det hela taget kan investeringar i nyproduktion, understött av satsningar på efterfrågade stadskvaliteter skapa en positiv spiral för stadsdelen, vilket illustreras i figuren längst till höger.

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 huvudgångnätet
- 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

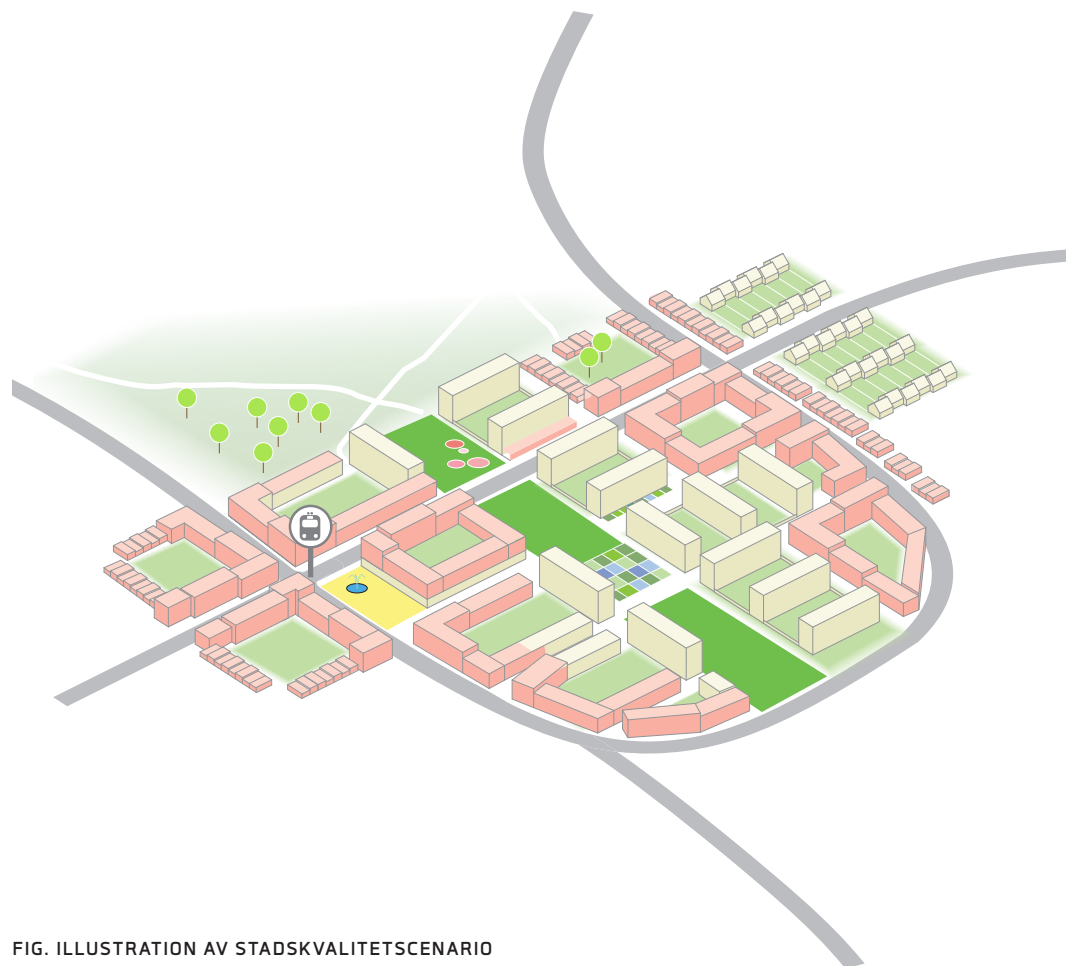


FIG. ILLUSTRATION AV STADSKVALITETSCENARIO



2. TYNNERED IDAG

DE BOENDES UPPLEVELSE AV TYNNERED

Nedan sammanfattas resultatet från stadsdelsförvaltningens medborgardialog, lokalt utvecklingsprogram för Västra Göteborg från 2017

MEDBORGARDIALOG TYNNERED

(Göteborg stad, 2017 e)

- Populära mötesplatser i stadsdelen är Frölunda torg (ligger i angränsande stadsdel), lekplatsen i Smyckeparken, Bergkristallparken, kyrkan och Välens naturreservat
- Identitet: Finns ingen samlad identitet.
- Kvaliteter: Dialogdeltagare framhåller att området har många kvaliteter och lyfter fram närheten till naturen, goda kommunikationer och bra gång- och cykelvägar till parker, natur och havet. Tillgången på livsmedelsbutiker upplevs som god. En annan kvalitet som nämns är den goda grannkontakten i Tynnered.
- Brister: Många platser så som tunnlar och gator med dålig belysning upplevs som otrygga. Även Smyckestorget, spårvagnshållplatser samt platser och stråk kring skolor och fritidsgården Tyrolen upplevs som mörka och otrygga. Föräldrar efterfrågar mer aktiviteter för barn och unga för att förhindra att de dras med i kriminalitet. Grevegårdsvägen upplevs idag som en mental barriär i Tynnered.

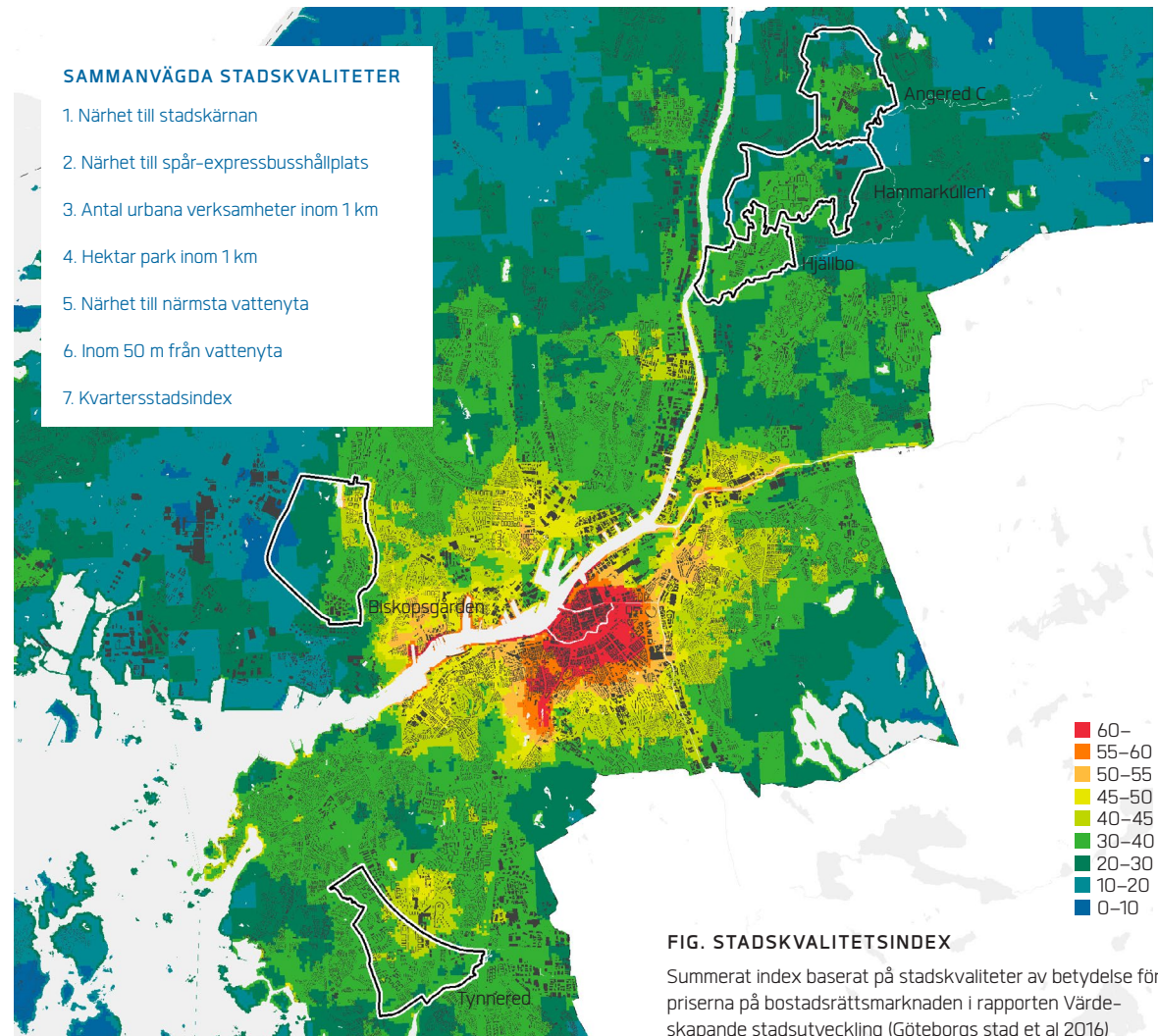
- Önskemål: Ett större torg med service såsom tandläkare, bibliotek, bankomat, medborgarkontor och bibliotek efterfrågas. Deltagare tycker att det behövs tätare bussförbindelser till centrum och bättre tvärförbindelser inom stadsdelen. Fler lekplatser och en upprustning av de befintliga önskas. Lekplats i kommunal regi med personal i anslutning till Opaltorget med utlåningsverksamhet av utrustning och leksaker för utomhuslek och sport. Förebild är Positivparken nära Frölunda Torg. Barnen och ungdomarna i Tynnered efterfrågar en konstgräsplan, basketplan, skatepark, bättre skolgårdar, fritidsgårdar för både yngre barn och ungdomar och fler grillplatser.

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.

ENTRÉER LÄNGS GATA, TÄTHET, PARKER OCH NÄRHET TILL FRÖLUNDA TORG SKULLE ÖKA ATTRAKTIVITETEN I TYNNERED

Tynnered är en stadsdel som till stor del saknar nära kontakt mellan gata och bebyggelse till följd av en långt gången trafikseparering. I stadskvalitetanalysen visade sig detta leda till minskad attraktivitet för boende. Likväl saknas grönytor som kategoriserats som park och ett tillräckligt utbud av restauranger, handel och kultur (förutom den del som ligger närmast Frölunda Torg). I övrigt finns emellertid flera stadskvaliteter som göteborgare i gemen efterfrågar i Tynnered. Detta gäller inte minst den goda närheten till spårvagn och närheten till Frölunda torg.



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 Angered. Planindikatorerna har valts ut baserat på vad stadsplaneringen rår 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.

FRAMFÖR ALLT BRIST PÅ MÅNGFALD AV BOENDEFORMER OCH ARBETSPLATSER

Kartläggningen visar på att det framför allt skulle behövas en ökad mångfald av boendeformer liksom fler arbetsplatser för att öka jämlikheten i tillgång på stadskvalitet. Utöver dessa finns också en relativ brist på park, service och tillgänglighet med kollektivtrafik inom staden som helhet. Dessa brister uppmärksammades också av de boende själva i medborgardialogen (se sid 17).

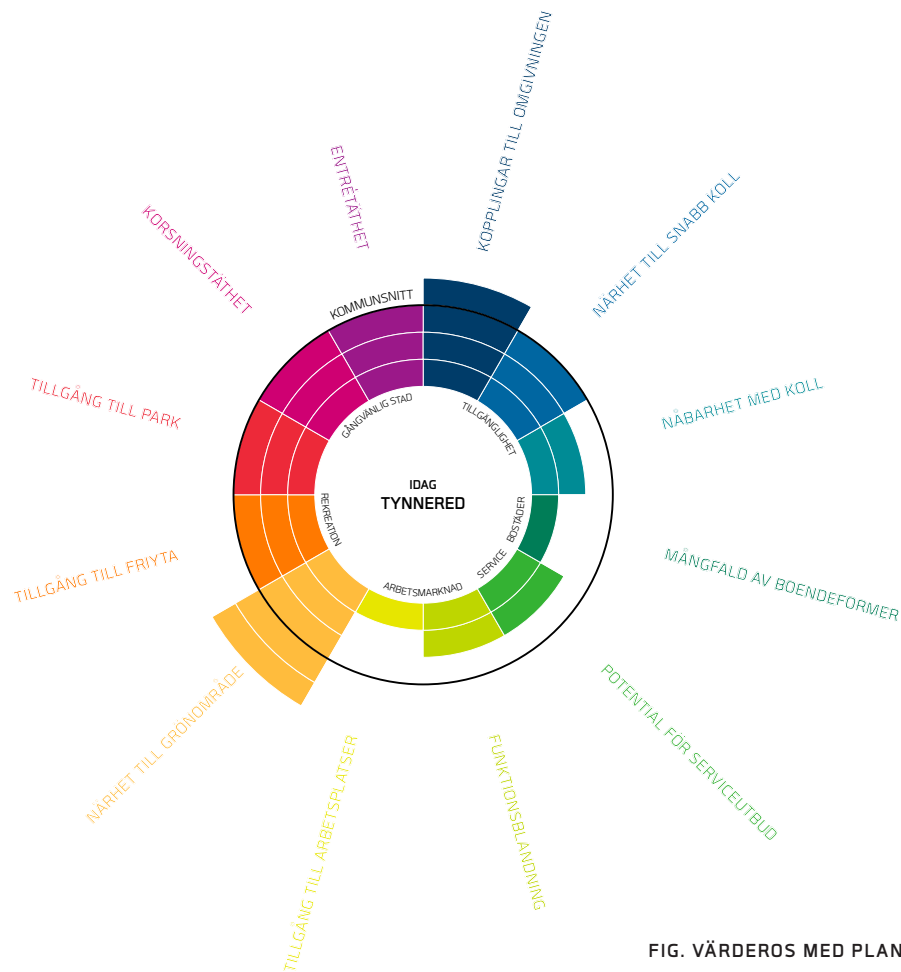


FIG. VÄRDEROS MED PLANINDIKATORER FÖR JÄMLIK STAD

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 TYNNERED

I "Färdplan för stadsutveckling för Göteborgs innerstad och mellanstad" anges prioriterade utbyggnadsområden och stråk där Göteborg kommer arbeta med stadsplanering de kommande åren. Tynnered 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. Frölunda torg är en sådan tyngdpunkt.

SYDÖSTRA TYNNERED ÄR ETT PRIORITERAT UTBYGGNADSORMÅDE

I färdplanen är sydöstra Tynnered ett etapp 1-område. Det innebär att planeringen förväntas komma igång på allvar inom 1-5 år. Nordvästra Tynnered ligger i etapp 2 och där förväntas planeringen komma igång om 6-10 år.

Stadsutvecklingen i Tynnered ska bidra till en mer sammanhållen stad som sträcker sig över Söder-/Västerleden och bidrar till att understödja Frölunda torg som kraftsamlingsområde.

Förtätning vid tyngdpunkten Opaltorget pågår och den fortsatta utvecklingen går mot att komplettera längs gatorna som leder dit, exempelvis Smaragd-gatan, Grevegårdsvägen och Åkeredsvägen. Planprogramarbete bör först göras för sydöstra Tynnered där kopplingarna mot Frölunda torg studeras särskilt. Längre fram kan planering för nordvästra Tynnered starta.

För närvarande pågår detaljplanering för ca 100 nya bostäder i form av ett tio våningshus uppe på höjden vid Brilljantgatan. Vid före detta Björkhöjdsskolan planeras ca 200 bostadsrätter och 110 hyresrätter samt förskola liksom en utbyggnad och upprustning av omgivande gator, gångvägar och befintliga grönska- och rekreationsytor. Vid sidan av Tynnered pågår också ett omfattande planprogram för Frölunda Torg med ca 3 000 bostäder.

MÅLBILD KOLL2035 VISAR PÅ STORA FÖRBÄTTRINGAR AV TILLGÄNGLIGHETEN MED KOLLEKTIVTRAFIK FRÅN NÄRLIGGANDE FRÖLUNDA TORG

Inom Målbild Koll2035 (Västra Götalandsregionen et al 2017) planeras flera större satsningar som innebär att en betydligt större andel av stadsdelarna kommer nå varandra inom 30 minuter med kollektivtrafik än idag. Detta gäller inte minst från Frölunda torg. Bl.a anläggs en separat bussbana längs Söder-/Västerleden mellan Mölndals stadskärna, Frölunda och Kungssten.

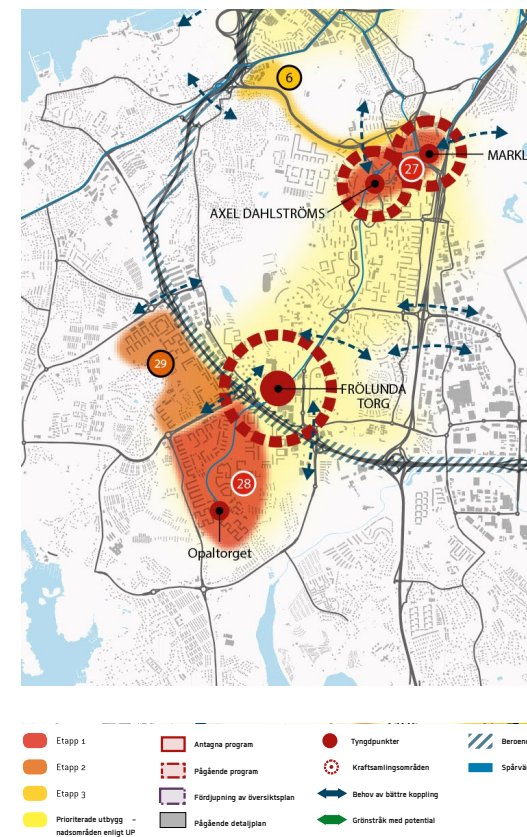


FIG. KARTA FRÅN FÄRDPLAN FÖR STADSUTVECKLING (Göteborg stad 2017)

BOSTADSSCENARIO

FÅ BOSTÄDER, BIBEHÅLLNA BILVÄGAR OCH AVSAKNADEN AV NYA KOPPLINGAR GER BEGRÄNSAD UTVECKLING FÖR TYNNERED

I bostadsscenariet sker förtätningen framför allt på relativt lättbebyggda markytor längs befintliga bostadsgator. Nuvarande gatunät bibehålls och den tillkommande bostadsbebyggelsen längs med Skattegårdsvägen, Grevegårdsvägen och Näsetvägen har sin angränsning från parallella bostadsgator, vilket gör att framkomlighet och hastighet för bil längs med vägarna förblir oförändrad.

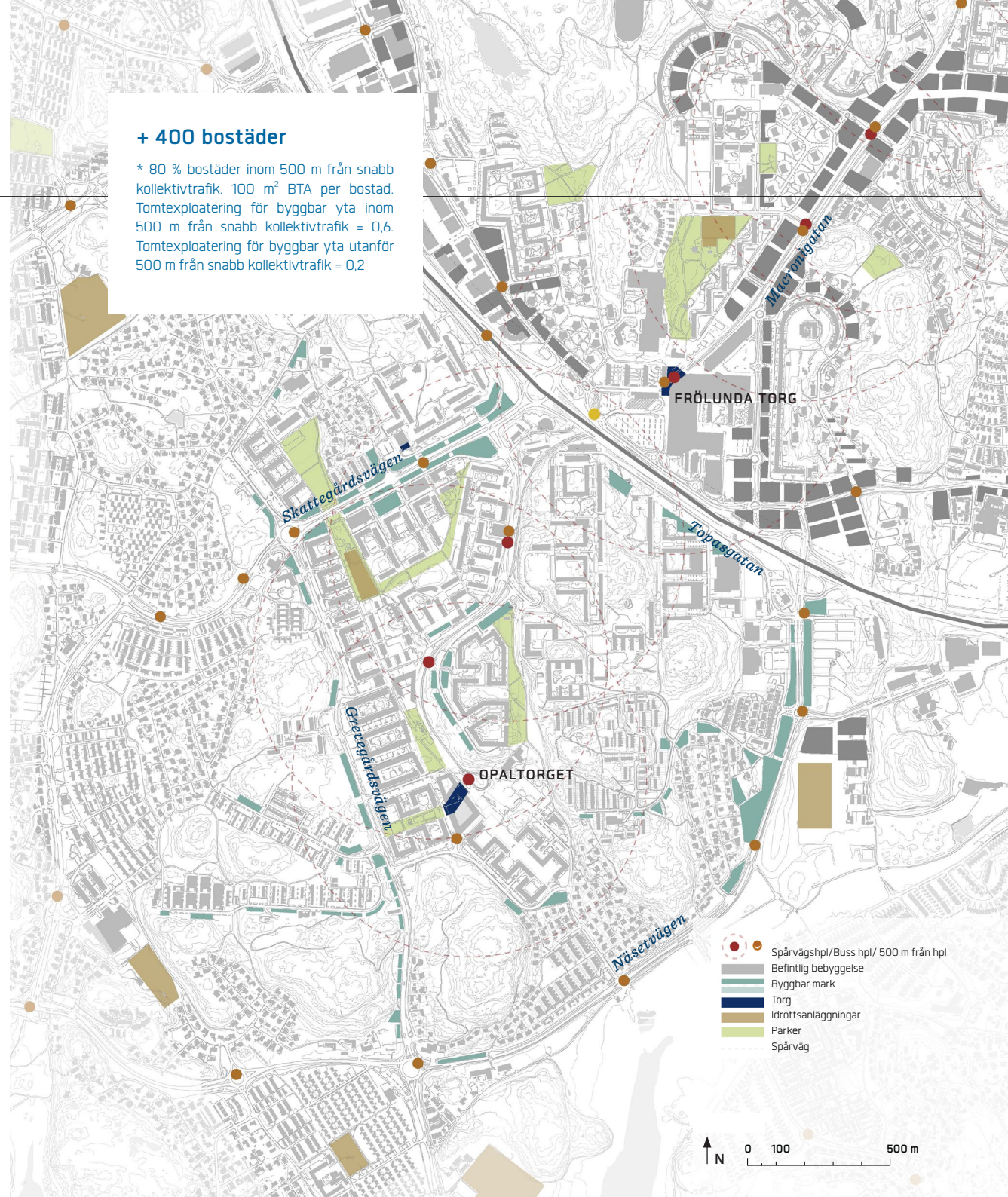
Förtätningen i bostadsscenariet skapar en viss potential för en ökad variation av bostadstyper i Tynnered. Men summerat visar bostadsscenarioet på en relativt liten förtätningspotential då enbart de lätt byggbara ytorna förtätas.

Bostadsscenarioet skapar inga nya kopplingar över stora delar av Tynnered (blå kring befintliga Tynneredsskolan) eller nya kopplingar till Frölunda Torg.

Med en förtätning längs med de större vägarna utan att bebyggelsen vänder sina entréer mot vägen och inga nya kopplingar stärker relationen mellan Tynnered, Frölunda Torg och omgivande stadsdelar så kan bostadsscenarioet sägas ta potentiellt viktigt mark i anspråk, utan att tillföra rumsliga mervärden för stadsliv och ökad trygghet.

+ 400 bostäder

* 80 % bostäder inom 500 m från snabb kollektivtrafik. 100 m² BTA per bostad. Tomtexploatering för byggbar yta inom 500 m från snabb kollektivtrafik = 0,6. Tomtexploatering för byggbar yta utanför 500 m från snabb kollektivtrafik = 0,2



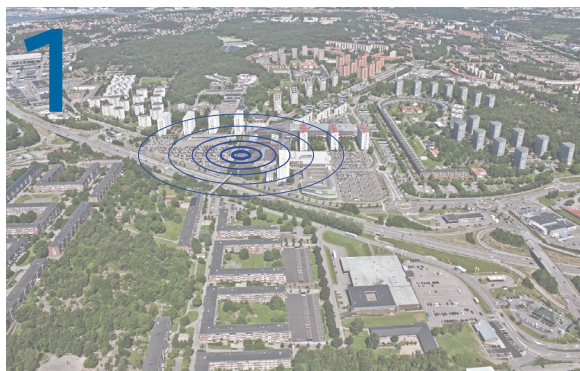
STADSKVALITETSCENARIO

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 Tynnereds 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.



FÖRTÄTA KRING VIKTIGA MÖTESPLATSER

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



FÖRTÄTA LÄNGS SAMMANHÅGANDE 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

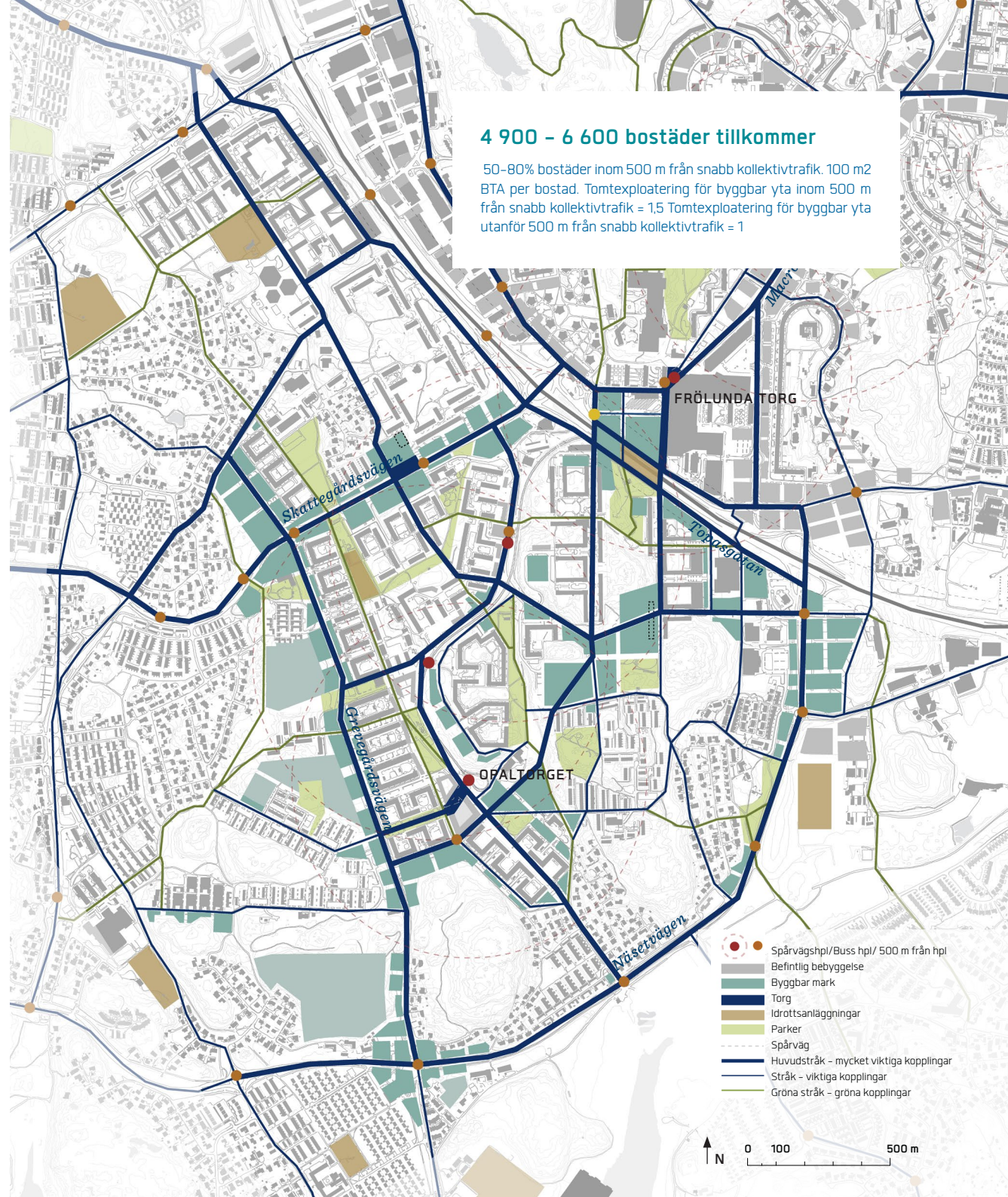
Skapa fler parker i centrala lägen och bättre entréer och tillgänglighet till grönområden

FÖRTÄTNING SOM KOMPLETTERAR BEFINTLIGA KVALITETER OCH KOPPLAR SAMMAN TYNNERED MED OMGIVANDE STADSDELAR

Tynnered ligger i ett kuperat landskap där större vägar ger tillgänglighet med bil men samtidigt också skapar barriärer för gående och cyklister. Målet i stadskvalitetsscenarioet har varit att skapa nya kopplingar samt hitta strategiska stråk och platser där ett tillskott av bebyggelse kan stärka de offentliga rummen och bygga bort dagens barriärer. Detta ger i sin tur en förbättrad tillgänglighet till viktiga målpunkter liksom bättre relation och utbyte mellan Tynnered och omgivande stadsdelar.

Tynnereds befintliga bostadsmiljöer har med sina generösa och gröna gårdsmiljöer stora kvaliteter. I stadskvalitetsscenarioet undviks förtätning av gårdar och istället sker förtätningen i mellanrummen mellan stadsdelarna samt längs med befintliga vägar. Genom att göra om vägar till gator tas befintliga barriärer bort och ersätts av gemensamma offentliga stadsrum. Förtätning har också skett nära tyngdpunkten Frölunda torg och kring de lokala torgen där mervärden i form av bättre lokalt serviceunderlag och trygga platser bedömts som höga.

Tynnereds "gröna stråk" utgör idag uppskattade bilfredade gång- och cykelstråk som kopplar ihop flera av stadsdelens park- och rekreationsområden. Dessa stråk bibehålls i stor utsträckning. Emellertid har den låga orienterbarheten och överblickbarheten längs stråken inneburit problem. I stadskvalitetsscenarioet kompletteras gång och cykelstråken med ett tryggare alternativ via gatustråken.

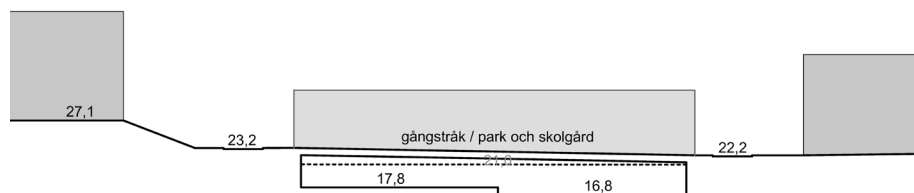


INZOOM MED ÖVERDÄCKNING AV VÄSTERLEDEN

Frölunda torg är en viktig målpunkt och tillgång för alla närboende. Idag sker kopplingarna från Tynnered till Frölunda torg via långa gångtunnlar och gångbroar, vilka i boendedialoger beskrivs som otrygga.

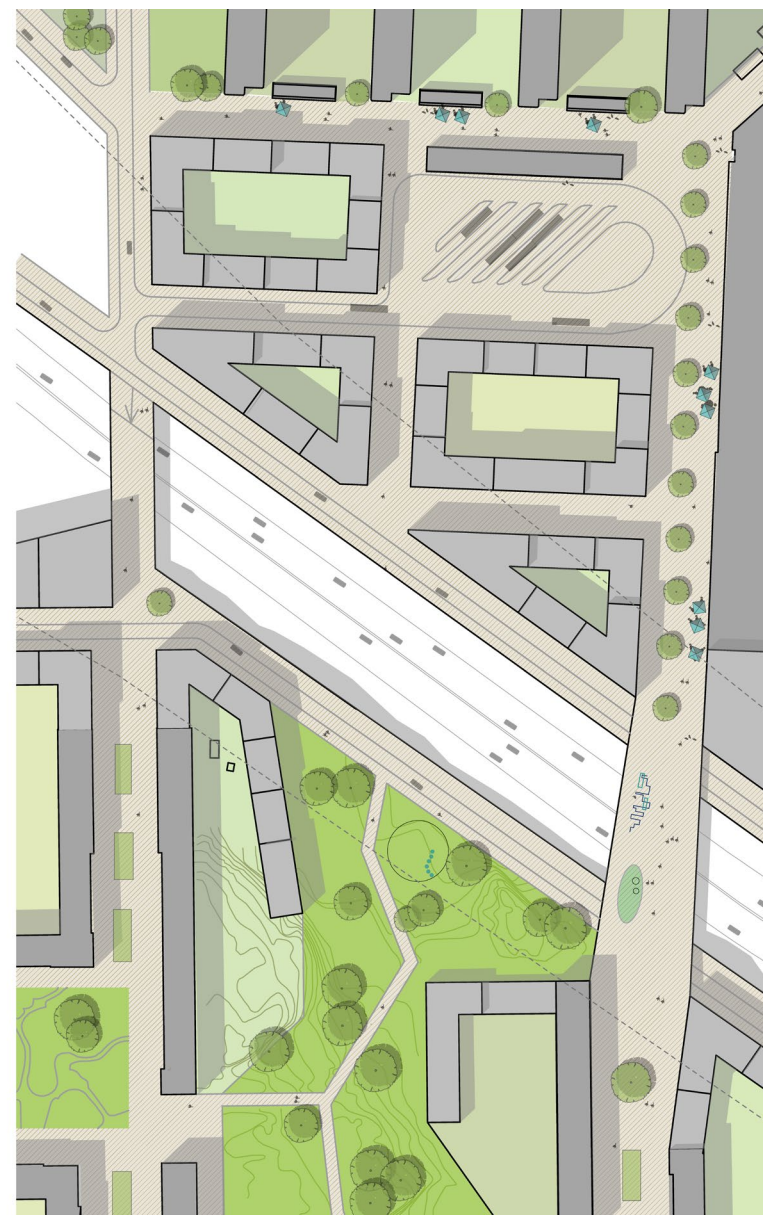
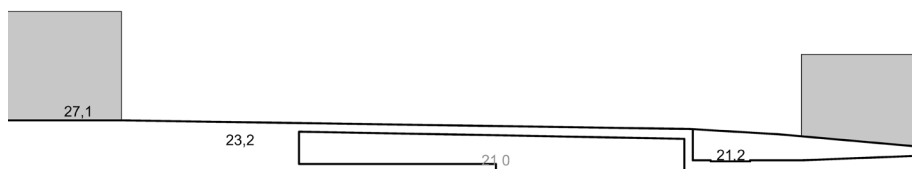
I stadskvalitetsscenarioet prövas hur en eventuell överdäckning över Västra leden kan placeras och utformas för att skapa ett förbättrat utbyte mellan Tynnered och Frölunda Torg.

Stadskvalitetsscenarioets nya kopplingar skapar möjlighet att ta sig till Frölunda torg på ett både enklare och tryggare sätt. Ett strategiskt läge för överdäckning är där Frölunda torg möter Topasgatan. Här skulle en generös och attraktiv överdäckning där stadsdelarna vävs ihop skapa bättre möjlighet för utbyte mellan stadsdelarna.



INZOOM MED BROAR ÖVER VÄSTERLEDEN

Idag finns en smal bro för fotgängare och cyklister mellan Brilljantgatan och Frölunda Torg. Ett alternativ till överdäckning, där tillgängligheten och tryggheten ändå skulle förbättras, är att bygga en bredare bro med generös plats för både fotgängare, cyklister och viss vistelse. I förslaget finns även ytterligare en bro som kopplar ihop Brilljantgatan med Valthornsgatan.

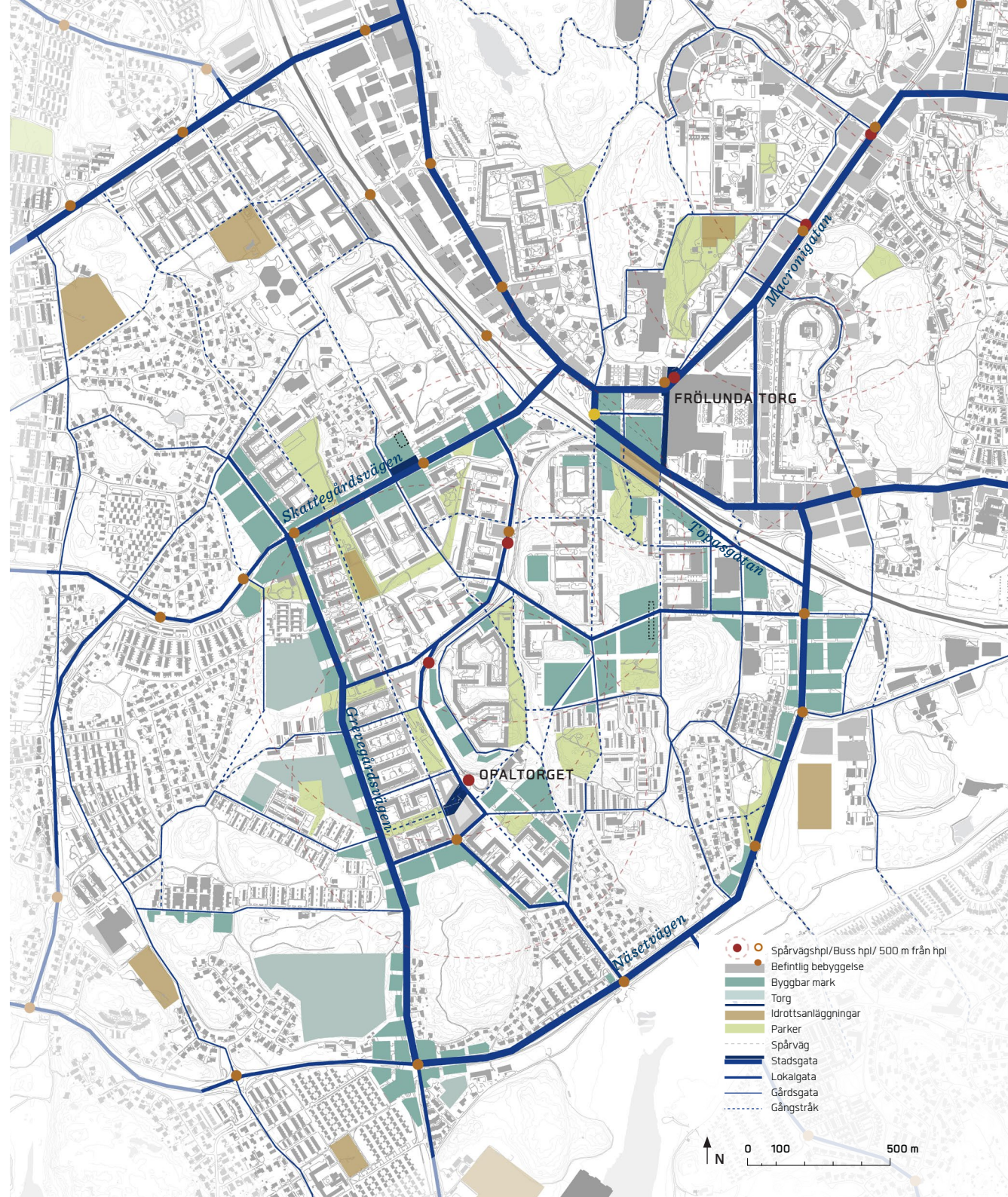


PRINCIPSEKTIONER FÖR GATOR

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 trafikseparerade vägar. För att lyckas skapa en sammanhängande stadsväv med stadskvaliteter krävs att flera av dessa vägar görs om och utvecklas till cykel- och fotgängarvänliga stadsgator.



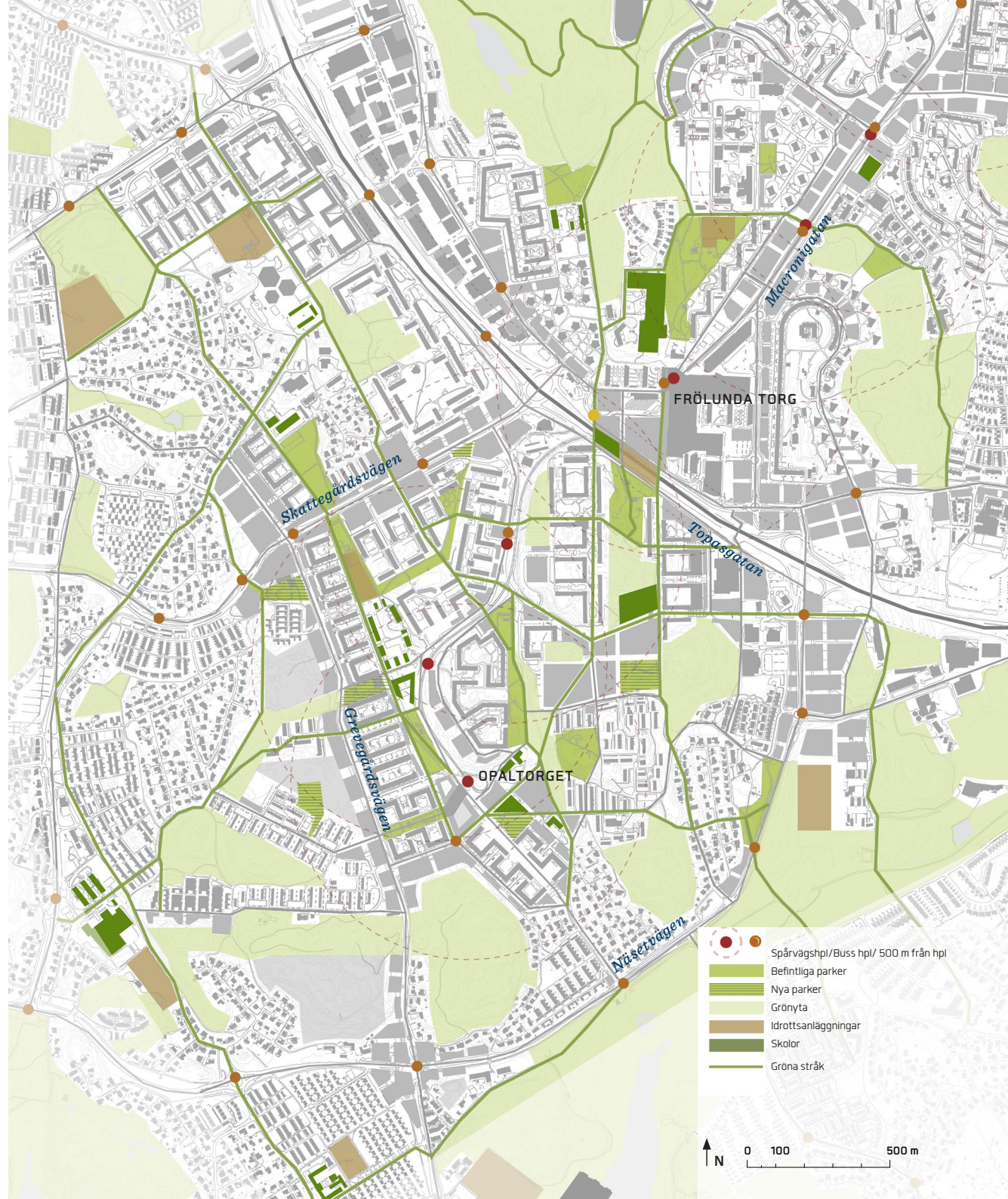
GRÖNA STADSRUM

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

Tynnered har idag många stora grönområden. 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 befintliga 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.



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 Skattegårdsvägen, Grevegårdsvägen och Näsetvägen. Däremot finns det stora begränsningar för förtätning vid överdäckningen samt på vissa tomter kring de lokala torgen. Men det är också här drivkrafterna för förtätning är av stor betydelse.

DRIVKRAFTER

A-läge: inom 200 meter från centrum/torg/hållplats för snabb kollektivtrafik

B-läge: inom 500 meter från centrum/torg/ hållplats för snabb kollektivtrafik och längs huvudstråk

C-lägen: övriga

BEGRÄNSNINGAR

Baseras på en summering av 9 följande begränsningar i ett byggbarhetsindex (0-9 p): topografi, värdefull natur, rekreationsyta, ej kommunal mark, rivning av befintlig bebyggelse, kulturmiljö, överdäckning krävs, ny gata krävs, ombyggnad befintliga parkeringsytor. För vardera begränsning har en värdering i små begränsningar (1 p), stora begränsningar (2 p) eller mycket stora begränsningar (3 p) gjorts.

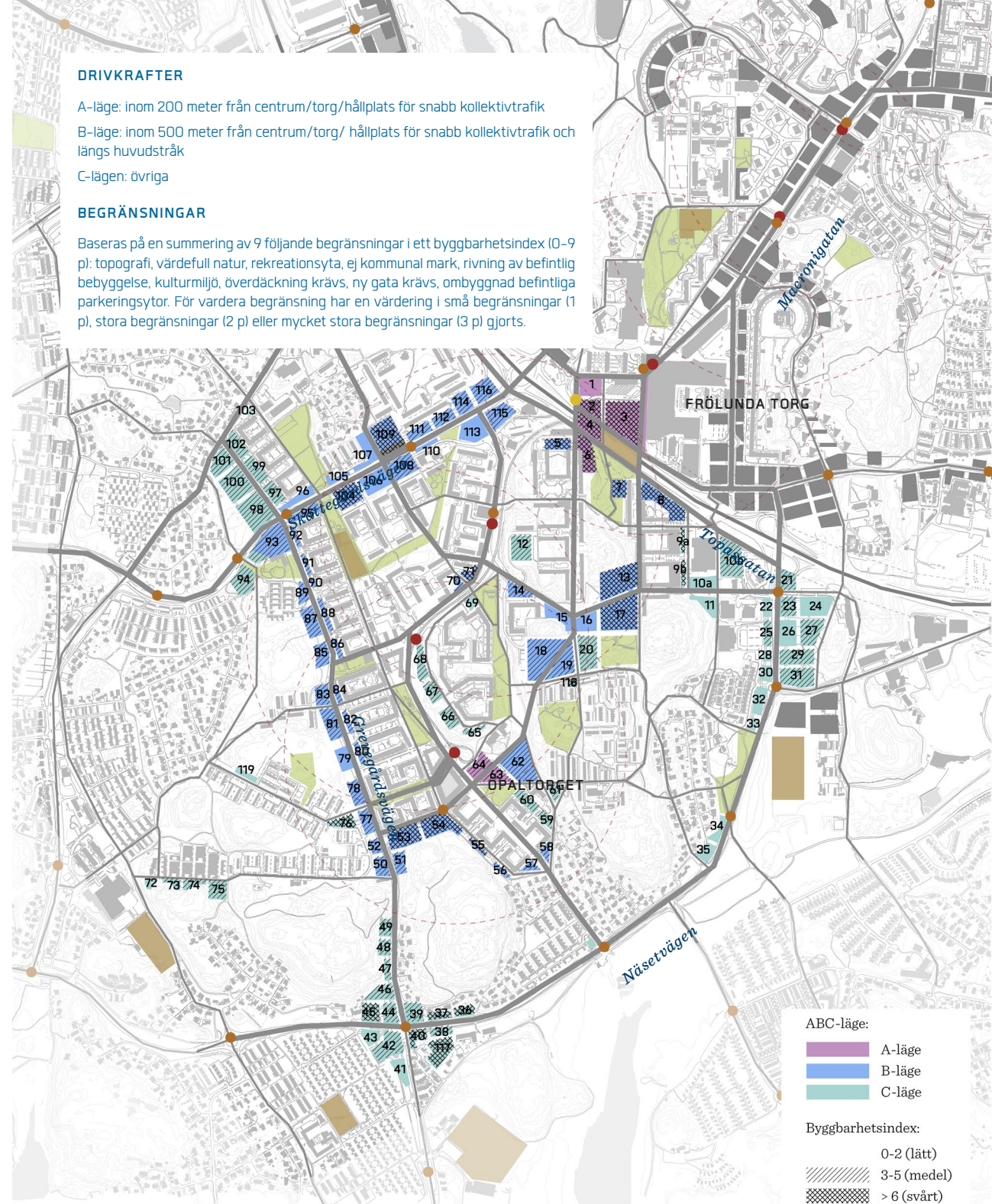




FIG. TYNNERED

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

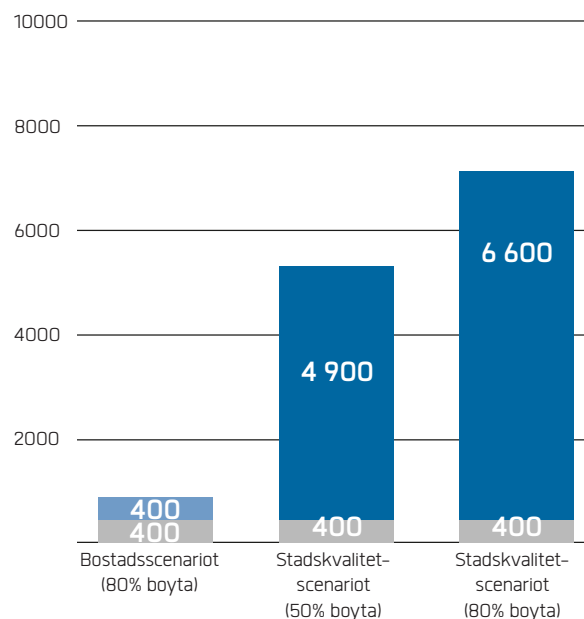
STORA SKILLNADER I FÖRTÄTNINGSPOTENTIAL MELLAN BOSTADSSCENARIOT OCH STADSKVALITETSSCENARIOT

Vid sidan av pågående planer för ca 400 bostäder redovisar förtätningsscenarierna en förtätningspotential på mellan 400 bostäder i bostadsscenario och 6 600 bostäder i stadskvalitetsscenario.

För att beräkna tillskottet av bostäder i förtätningsscenarierna har den byggbara ytan multiplicerats med scenariots tomtexploateringsstal för att få fram BTA (bruttoarea). I bostadsscenario har den byggbara ytan multiplicerats med 0,63 inom 500 meter från snabb kollektivtrafik och 0,2 utanför denna. I stadskvalitetsscenario 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 m² BTA motsvarar ca 75 m² boyta).

Givet dessa antaganden och nuvarande invånarantal i Tynnered leder förtätningsscenarierna till en befolkningsökning på mellan 13 procent i bostadsscenario och upp till 100 procent i stadskvalitetsscenario, givet antagandet om 2,5 personer per bostad. Med stadskvalitetsscenario tillsammans med planerade bostäder skulle alltså en fördubbling av antalet boende i Tynnered vara möjligt.



TILLKOMMANDE BOSTÄDER I TYNNERED

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

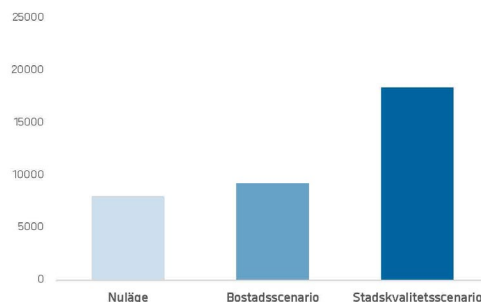
SERVICEUTBUD

SERVICEUNDERLAGET KRING OPALTORGET MER ÄN FÖRDUBBLAS 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 Opaltorget.

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 OPALTORGET
Antal boende och arbetande inom 1 km



SKATTAD ÖKNING AV SERVICE MED STADSKVALITETSCENARIOT INOM TYNNERED

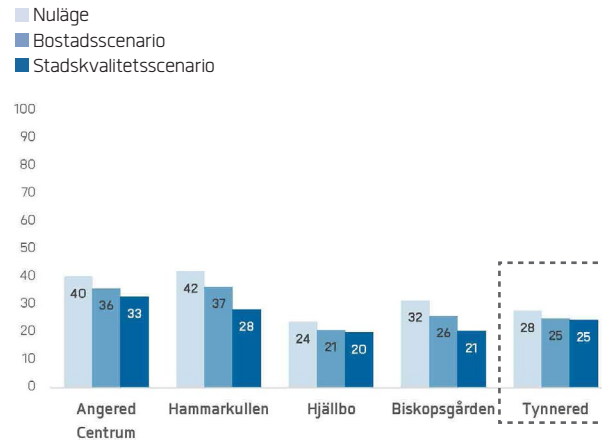
Ökning baseras på kommunsnitt per boende. För förskola har kommunens nyckeltal använts. Som underlag för tillkommande täthet har stadskvalitetsscenario med 80 % boyta använts.

PARK- OCH NATURTILLGÅNG

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 kan bara 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.

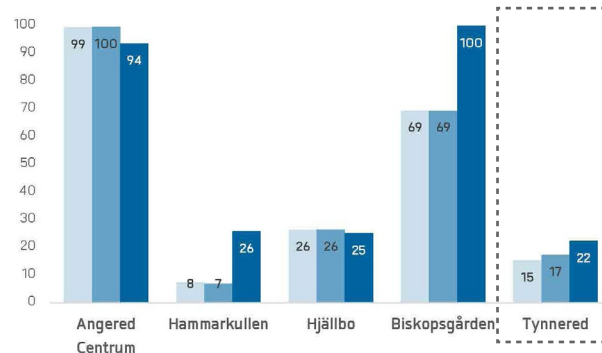
Ett enkelt sätt att analysera hur mycket markyta som avsätts för offentliga platser i ett område är att mäta stor andel av den totala markytan som de offentliga platserna upptar. UN Habitat rekommenderar här att minst 15 procent av en stadsdel upptas av offentliga platser (UN Habitat 2014 b). I Göteborgs 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 båda förtätningsscenarierna för Tynnered. Vad gäller tillgång till park över 2 ha finns brister, även om fler får nära en större park i stadskvalitetsscenario. Däremot har i stort sett samtliga boende idag och i stadskvalitetsscenario en park större än 1 ha inom 1 km, vilket är Stockholms stads riktlinje. I stadskvalitetsscenario sker också en betydande ökning av den totala parkytan. Ökad täthet ger både förutsättningar och skapar behov av fler gestaltade parker med ett större spann av vistelsevärden.



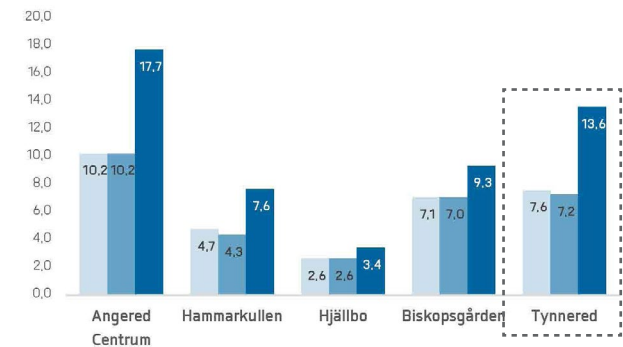
ANDEL FRIYTA

Procent friyta inom respektive område



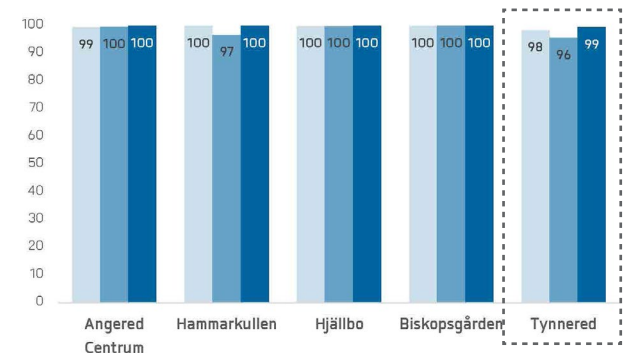
NÄRHET TILL PARK STÖRRE ÄN 2 HEKTAR

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

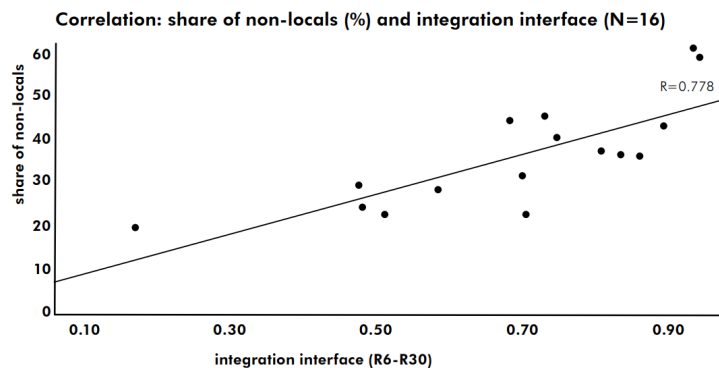
Procent av de boende inom respektive område som når en park större än 1 hektar inom 1 km gångavstånd

KOPPLINGAR TILL OMGIVNINGEN

GATUNÄTETS TILLGÄNGLIGHET SKAPAR POTENTIAL FÖR GÅNGFLÖDEN OCH SAMNÄRVARO

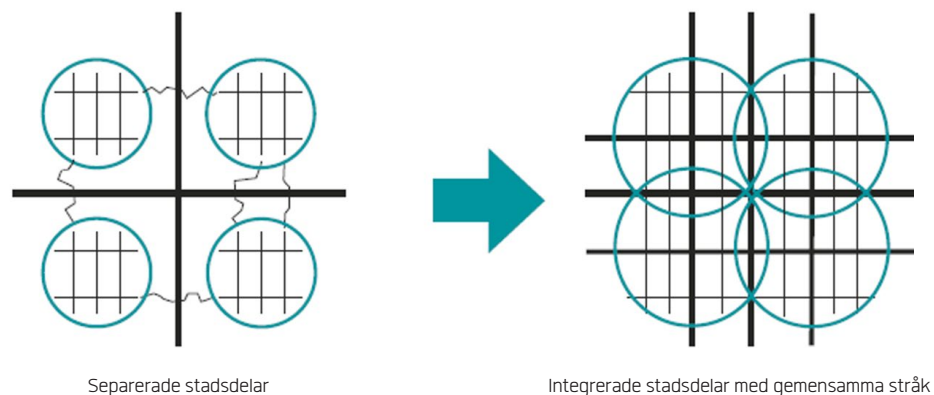
En stads gatunät skapar rumsliga samband genom att koppla samman de offentliga rummen. Inom Space syntax-forskningen undersöks just relationen mellan tillgänglighet i gatunätet och olika funktionella och sociala utfall (Hillier 1996). Grundläggande i Space syntax-forskningen är representationen av det 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-tätningsscenarierna 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

Analysen av rumsintegration visar på att nordvästra Tynnered idag har en sammanhängande stadsstruktur med en ryggrad längs gångstråket förbi Grevgårdsskolan - Trollbärsvägen och vidare till Grevegårdsvägen. Samtidigt visar rumsintegrationsanalysen på att stora delar av sydöstra Tynnered ligger mycket avskilt till. Kontrasten är slående och beror såväl på naturliga höjdryggar, ogena gångstråk men också på spår- och vägbarriärer. Inte minst gäller detta spårvarnsdragningen från Frölunda Torg till Opalortet.



STADSKVALITETSCENARIO 2035

Rumsintegrationsanalysen av stadskvalitetsscenarioet visar på att det är fullt möjligt att bryta barriärerna och genom effektiva nya kopplingar skapa en sammanhängande nätstruktur för hela Tynnered och Frölunda Torg. Analysen visar på radikala förbättringar. Särskilt betydelsefull visar sig kombinationen av omvandling av vägar till gator med fler korsningspunkter och en överdäckning av Västerleden till Frölunda Torg vara. Med en så sammanhängande nätstruktur som stadskvalitetsscenarioet skapar finns skäl till att tro på att Tynnered i framtiden skulle kunna identifieras som Södra Frölunda.

STADSKVALITET PÅ BOSTADSMARKNADEN

DE VIKTIGASTE KOMPONENTERNA FÖR ÖKAD ATTRAKTIVITET I TYNNERED ÄR TÄTHET, GÅNGVÄNLIGA GATOR OCH MER TILLGÄNGLIGA PARKER

Med hjälp av studien ”Värdeskapande stadsutveckling” (Göteborgs stad et al 2017) har attraktiviteten på bostadsmarknaden här summerats i ett stadskvalitetsindex. Stadskvalitetsindexet baseras på alla de stadskvaliteter som visat sig vara avgörande för stadsdelarnas attraktivitet och dessutom viktade utifrån betydelse för attraktiviteten som helhet.

Tynnered är tillsammans med södra Biskopsgården den stadsdel som får högst attraktivitetsvärde med stadskvalitetsscenario. Emellertid är ökningen inte lika stor som i övriga stadsdelar.

Analysen ger att de enskilt viktigaste komponenterna för en ökad attraktivitet i stadskvalitetsscenario för Tynnered är täthet (som genererar ett större utbud av service), fler stadsmiljöer med tydliga gatuum och entrétäthet (kvartersindex) och bättre tillgång till parker. På så vis ökar attraktiviteten inte bara för de som flyttar till nyproduktion i området utan även för de som redan idag bor i området.

Viktigt att veta är att värdena som här illustreras gäller när respektive scenario är fullt utvecklat.

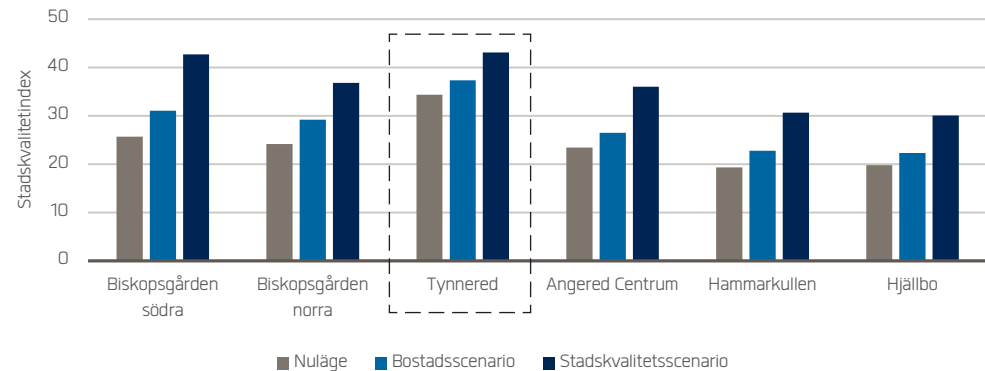


FIG. SUMMERAT STADSKVALITETSINDEX

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

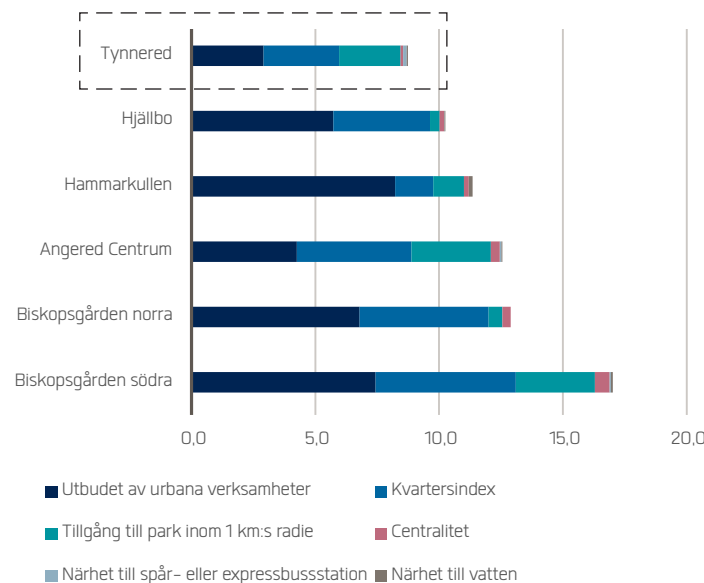
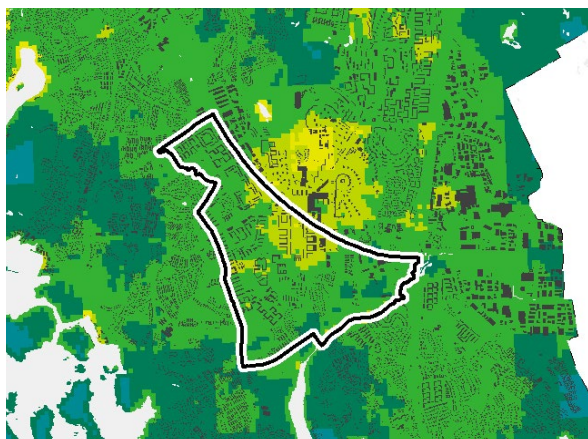
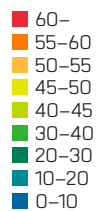


FIG. VAD STADSKVALITETÖKNINGEN I BESTÅR AV

Förändring i stadskvalitetsindex för stadskvalitetsscenario jämfört med nuläge.

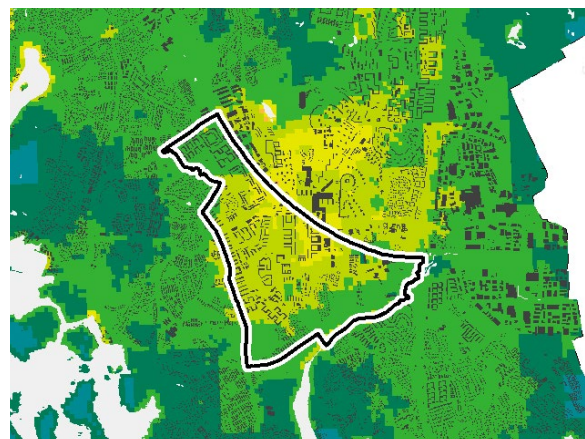
STADSKVALITET PÅ BOSTADSMARKNADEN

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.



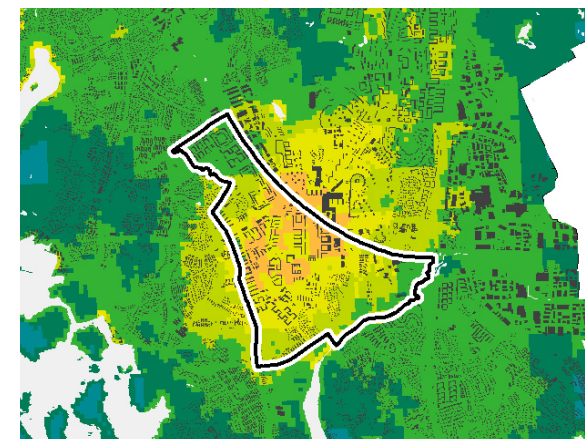
IDAG

När den socioekonomiska variabeln hålls utanför visar sig den mest attraktiva delen av Tynnered vara den delen av stadsdelen med närmast avstånd till Frölunda och dess utbud av service. I övrigt är attraktiviteten relativt jämnt fördelad.



BOSTADSSCENARIO 2035

I förtätningsscenarierna har programmet för Frölunda Torg infogats. Det är framför allt tätheten i detta program som ökar attraktiviteten i bostadsscenarioet.



STADSKVALITETSCENARIO 2035

I stadskvalitetsscenarioet ökar attraktiviteten än mer på grund av mer omfattande förtätning i Tynnered, de nya parkerna och det mer sammankopplande gångnätet som ökar närheten till Frölunda Torg.

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 SOM MEST 3 000 KR

Med denna skattning till grund skulle avkastningsvärdet i exempelvis de mest centrala delarna av Tynnered stiga med ca 3 000 kr/kvm, om stadskvalitetsindexet byggs ut i full skala.

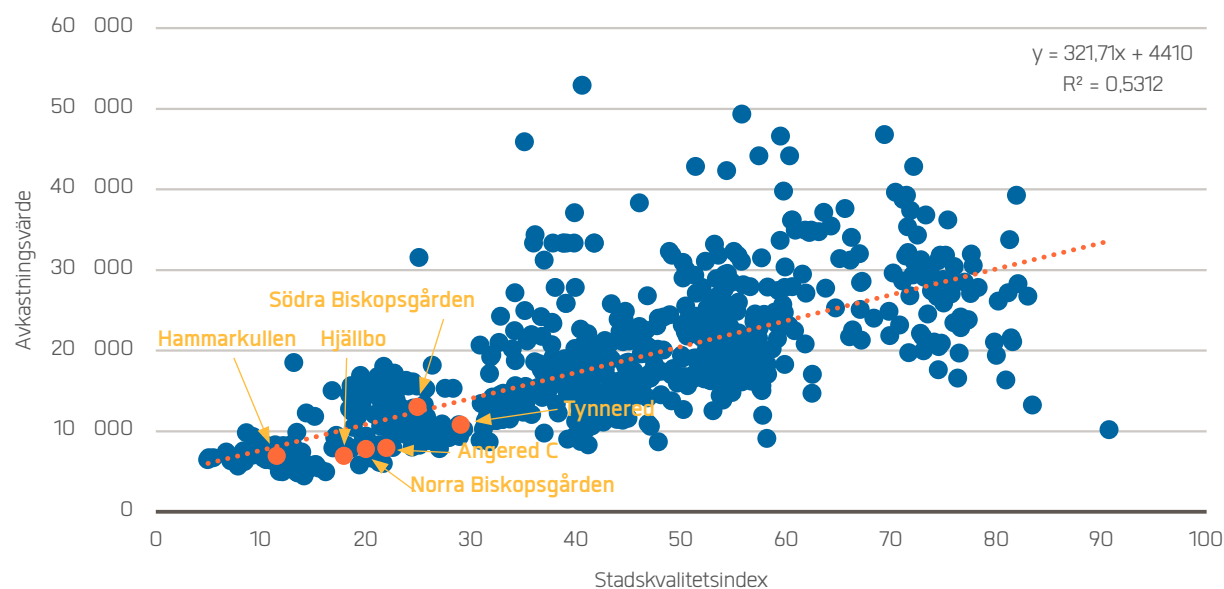


FIG. STADSKVALITETSINDEX OCH AVKASTNINGSVÄRDE

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.

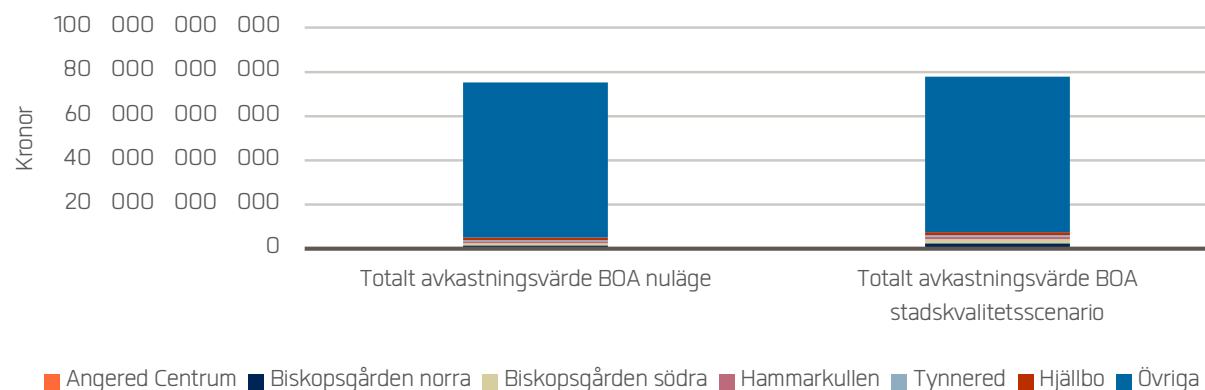


FIG. FOKUSOMRÅDENAS ANDEL AV TOTALT AVKASTNINGSVÄRDE INOM FRAMTIDEN

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 19.

STADSKVALITETSSCENARIOT GER FRAMFÖR ALLT EN MER SAMMANKOPPLAD OCH GÅNGVÄNLIG STADSMILJÖ OCH STÖRRE MÅNGFALD AV BOENDEFORMER

Värderosorna på nästa sida visar på att stadskvalitetsscenarioet leder till att tillgången på många kvaliteter ökar samtidigt som de befintliga kvaliteterna bibehålls. Kännetecknande för Tynnered är den mycket goda tillgången på grönområden men också brist på mångfalden av bostäder och arbetsplatser. I beräkningen har 80 % boyta använts. För att öka blandningen är det sannolikt så att en högre andel lokalyta skulle behövas, såväl i Tynnered som i kommundelen som helhet.



FIG. NÄRHETEN TILL GRÖNOMRÅDEN I TYNNERED ÄR RELATIVT ANDRA STADSDELAR I GÖTEBORG MYCKET HÖG

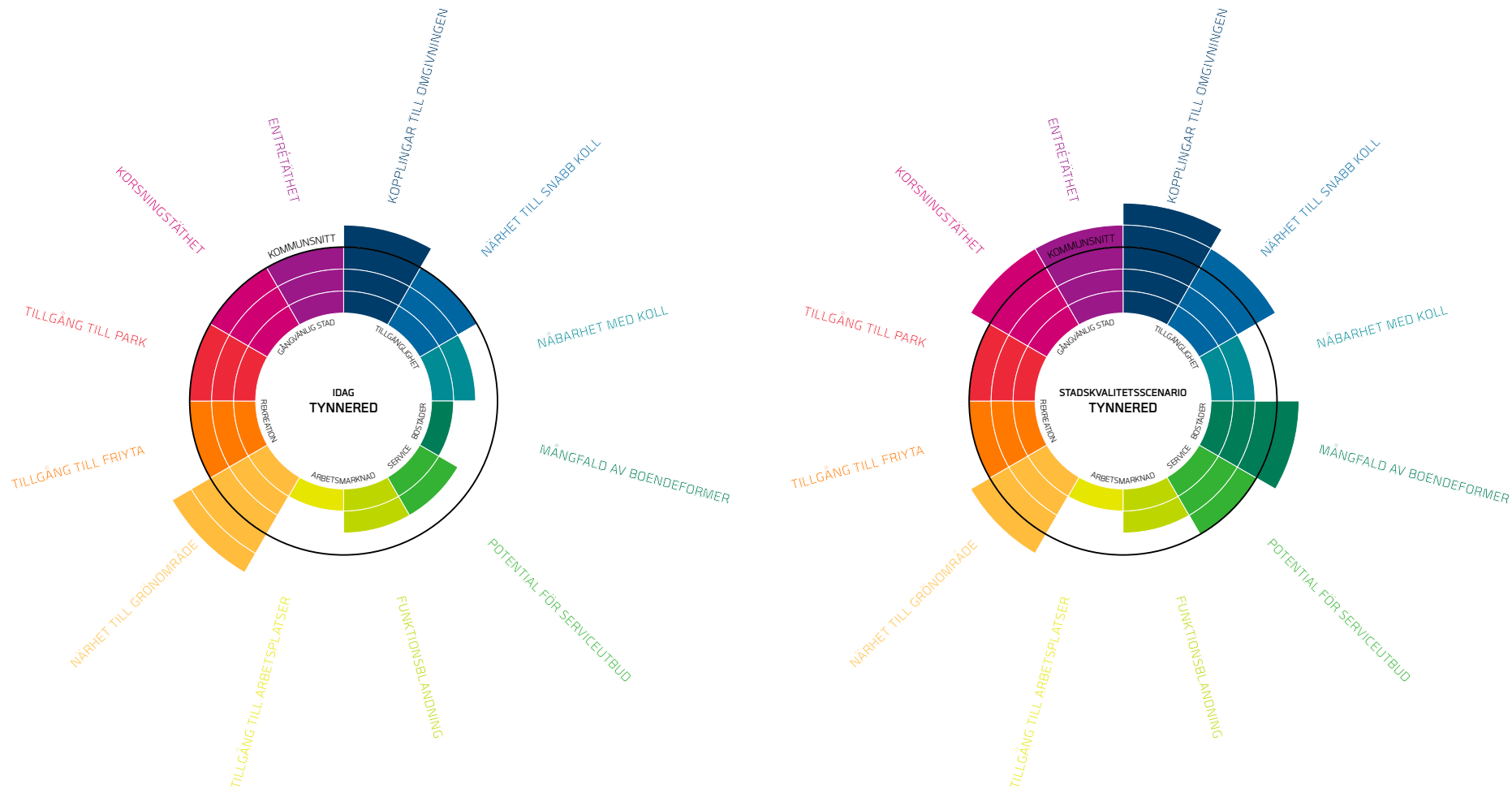


FIG. PLANINDIKATORER FÖR JÄMLIK STAD IDAG OCH MED STADSKVALITETSSCENARIO

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

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 områdesfördjupningarna 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 trygg-

heten 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 ramar 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 vär-

deskapande 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 huvudriktningen 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 finanseringsmodeller. 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 stadskvalitetsscenarioet 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 stadskvaliteten.

7. HUR KAN EVENTUELLA RISKER MED ÖKADE MARKVÄRDEN HANTERAS?

Förbättrade stadskvaliteter 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 stadskvaliteterna 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 stadskvalitet 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 uppbyggnad 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 stadskvalitetsscenarioet 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.

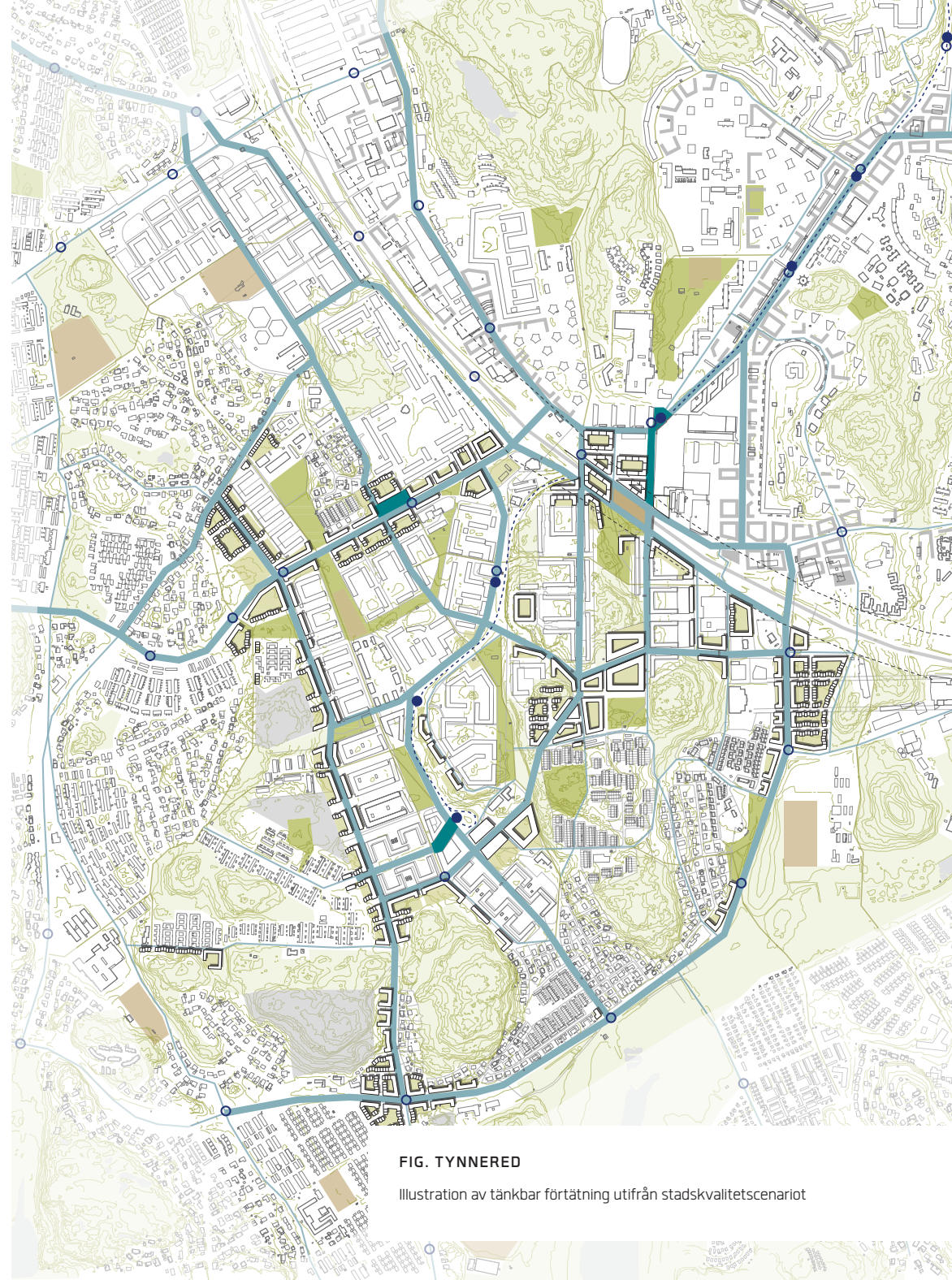


FIG. TYNNERED

Illustration av tänkbar förtätning utifrån stadskvalitetsscenarioet

REFERENSER

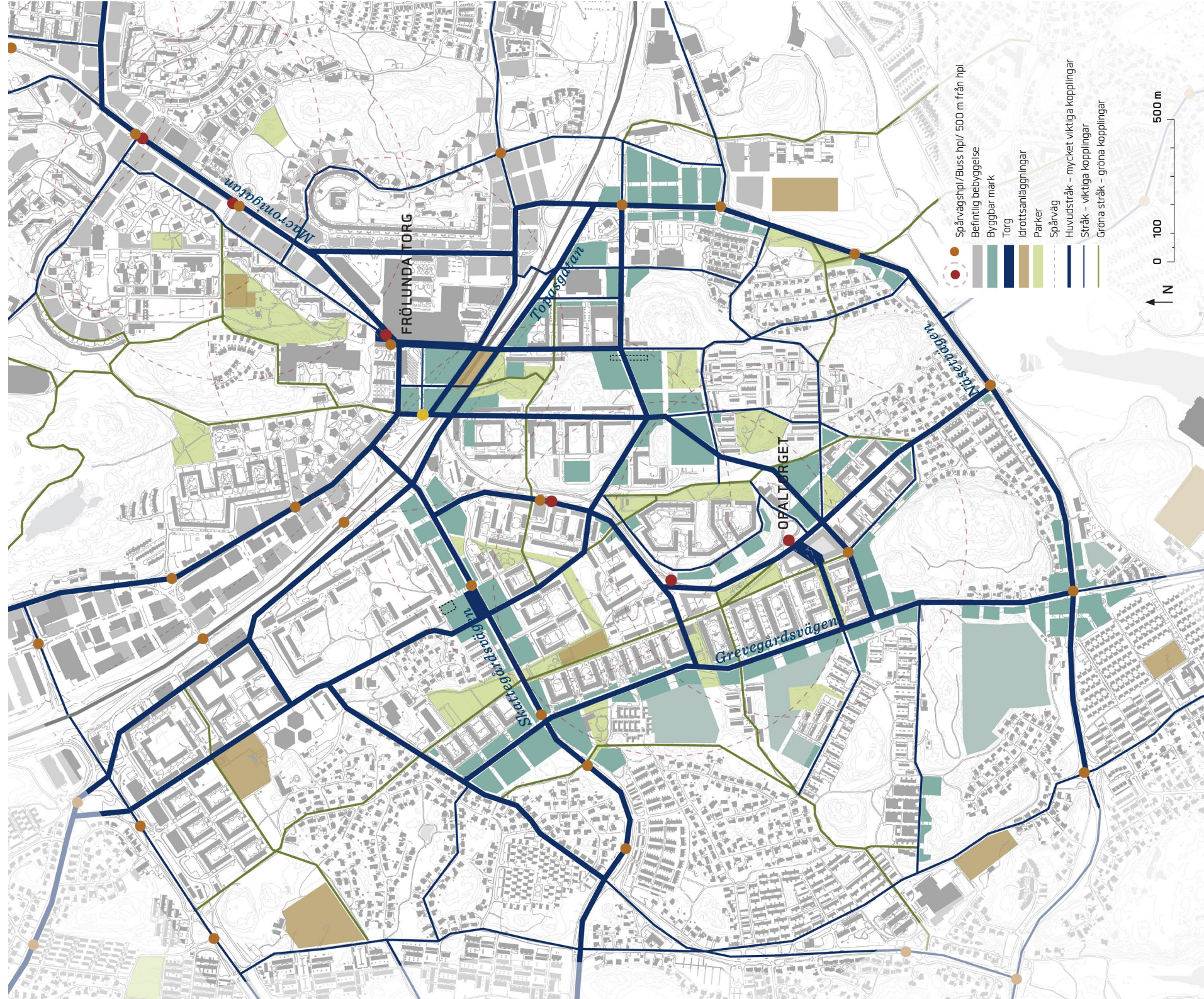
- Framtiden, Kategorisering av marknadsvärden i bostadsbeståndet
- Göteborgs stad, 2017 a, Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad
- Göteborgs stad, 2016 c, För ett närmare Göteborg
- Göteborgs stad, 2013, Grönplan (remissversion)
- Göteborgs stad, 2016 b, Göteborgsbladet 2016 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

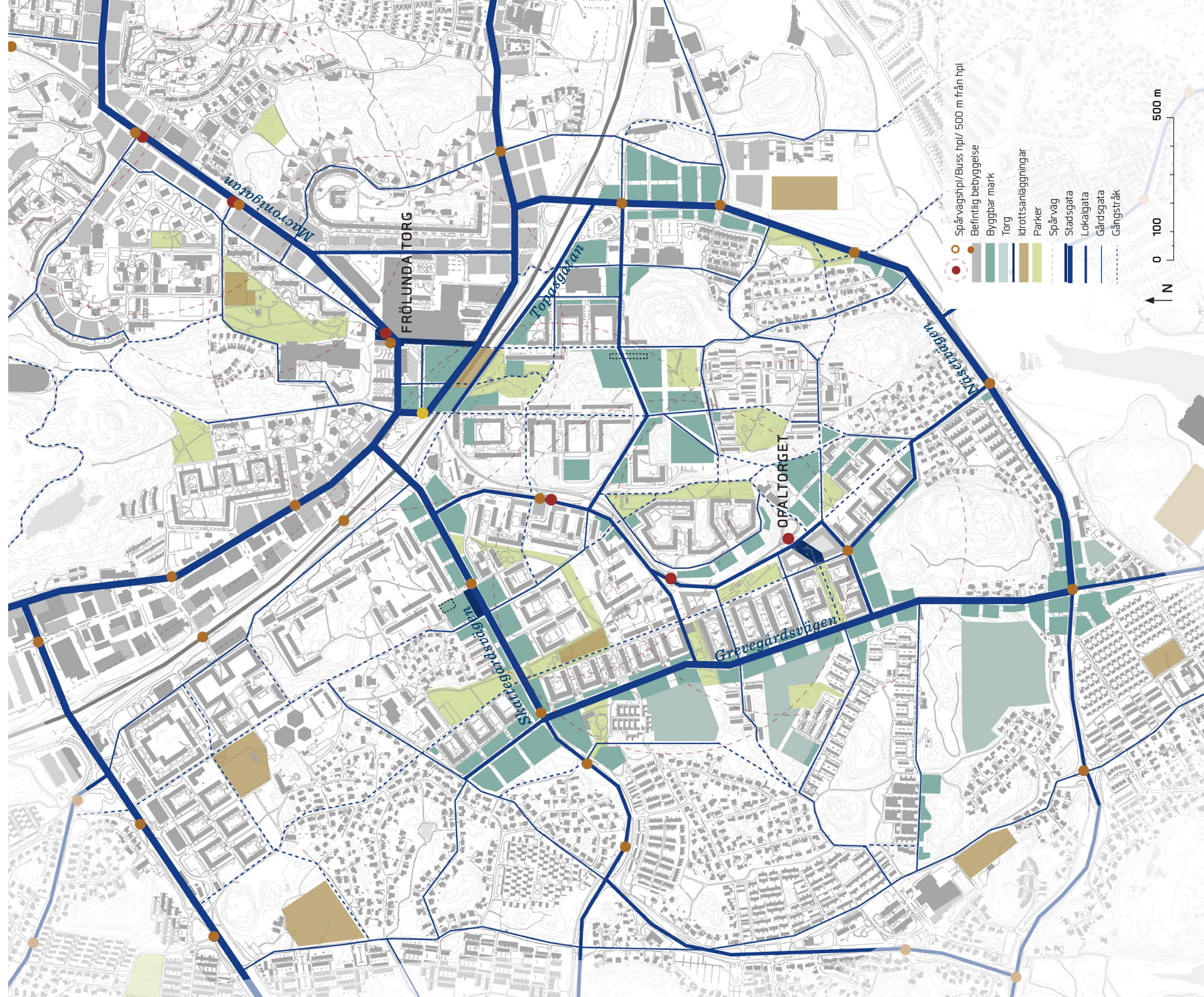
BOSTADSCENARIO



STADSKVALITETSCENARIO



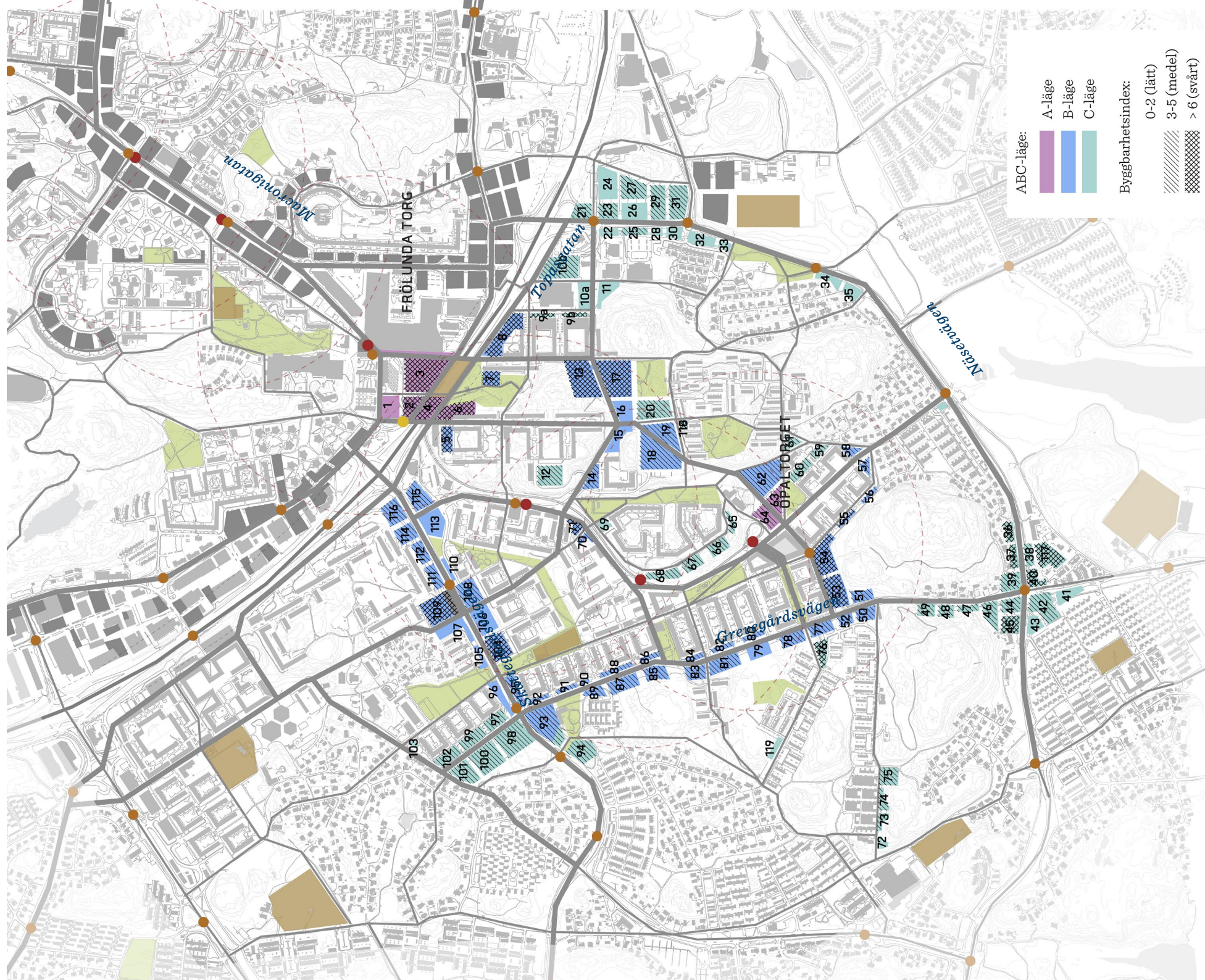
STADSKVALITETSCENARIO: PRINCIPER FÖR GATOR



STADSKVALITETSCENARIO: GRÖNA STADSSTRUM



STADSKVALITETSCENARIOT: DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR



STADSKVALITETSCENARIOT: ILLUSTRATION AV TÄNKBAR BEBYGGELSE

