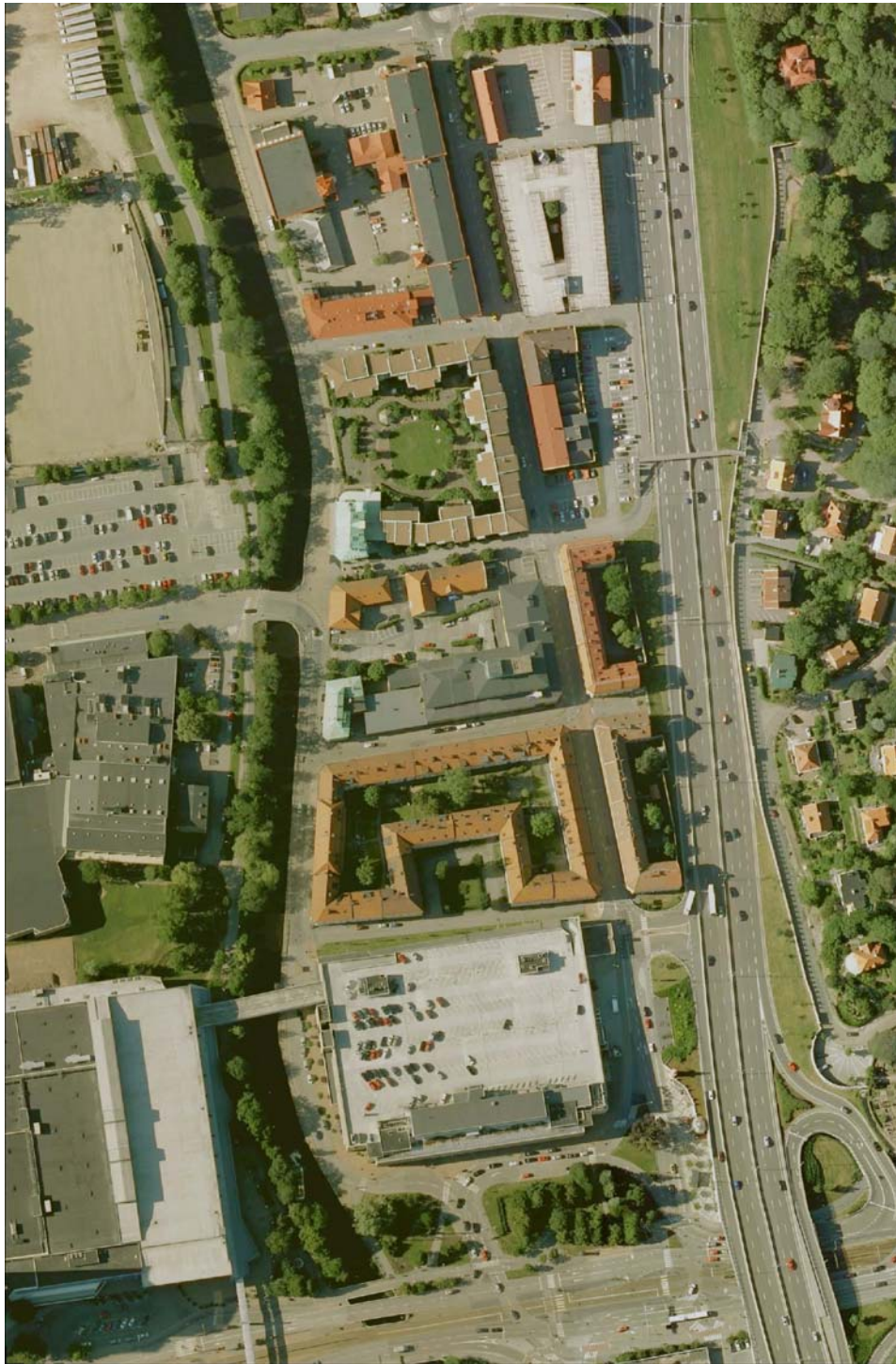




**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

**Program**  
**för del av Södra Gårda**  
**inom stadsdelen Gårda i Göteborg**



**Samrådshandling oktober 2008**

## **Innehåll**

<b>Inledning</b>	sid 3
Sammanfattning	
Programområde	
Syfte och bakgrund	
Markägoförhållanden	
<b>Förutsättningar</b>	sid 7
Läge och omgivning	
Planförhållanden	
Kulturmiljö	
Befintlig bebyggelse, grönytor	
Kommunikationer, parkering	
Området väster om Fabriksgatan	
Utredningar	
<b>Anspråk och önskemål</b>	sid12
Projekt mål	
Focushuset med omgivning	
Parkeringshus, bussuppställning, kontor	
Kommunikationer	
Genomförandefrågor	
<b>Slutsatser och riktlinjer</b>	sid 17
Södra Gårda – stadsdel idag, stadsdel eller område imorgon	
Stadsbild och gestaltning	
Programkarta	
Focus-huset	
Området omkring Focus-huset	
Parkeringshus	
Bussuppställning, kontor	
Fabriksgatan	
<b>Konsekvenser</b>	sid 21
Behovsbedömning	
Hushållning med mark och vatten	
Ekologiska konsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	
<b>Fortsatt arbete</b>	sid 23
Planprocessen, tidplan	
Medverkande	



## **Del av Södra Gårda inom stadsdelen Gårda i Göteborg**

# **P R O G R A M**

## **INLEDNING**

### **Sammanfattning**

Detta program är initierat av ett önskemål från Svenska Mässan att etablera utställningslokaler i Focus-huset i södra Gårda. Detta föranleder andra förändringar i andra delar av stadsdelen. Parkeringen som tas i anspråk i Focus-huset måste ersättas och antalet bilplatser höjas bl a genom den nytillkomna verksamhetens behov. Befintliga detaljplaner för området redovisar redan i huvudsak parkering. Ändrade förutsättningar föranleder dock en revidering av dessa. Även detaljplanen för Focus-huset behöver omarbetas med anledning av ny mässhall och andra förändringar.

Programmet omfattar den södra delen av stadsdelen Gårda. Denna har över en tid av över 100 år utvecklats från jordbruk och industrier till en stadsmässig bebyggelse med bostäder, fabriker och mindre företag. Verksamheterna förlades längs Mölndalsån som var den viktigaste transportvägen.

Området kallades för "Gårda fabriks- och arbetarsamhälle". Stadsdelens utbyggnad begränsades österut när Västkustbanan byggdes på 1880-talet. När E6/E20 – Kungsbackaleden - byggdes genomfördes omfattande rivningar.

Den nu aktuella förändringen i stadsdelen Södra Gårda bör sträva efter att den historiska stadsmässigheten vårdas och förs vidare. I detta ingår kvarterstrukturen och det täta sambandet mellan bostäder och verksamheter som finns. Det vi i dag kallar "blandad stadsdel", men som egentligen är en stadsdel (en *stad* är per definition blandad, allt annat är *område*), finns redan etablerad. Att integrera mässverksamheten med de verksamheter och bostäder som finns är viktig utgångspunkt i detta arbete.

Området gränsar till E6/E20 – Kungsbackaleden - viket medför både positiva och negativa konsekvenser:

Läget – direkt vid ledens av- och påfarter – ger stora fördelar för bil- och kollektivtrafiken.

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god för området.

De störningar trafiken medför koncentreras utanför den övriga centrala staden.

Leden ger påverkan av föroreningar och störningar samt risker på goda transporter med farligt gods på E6/E20.

Den behovsbedömning för miljön som ingår i programmet tar upp dessa kriterier.

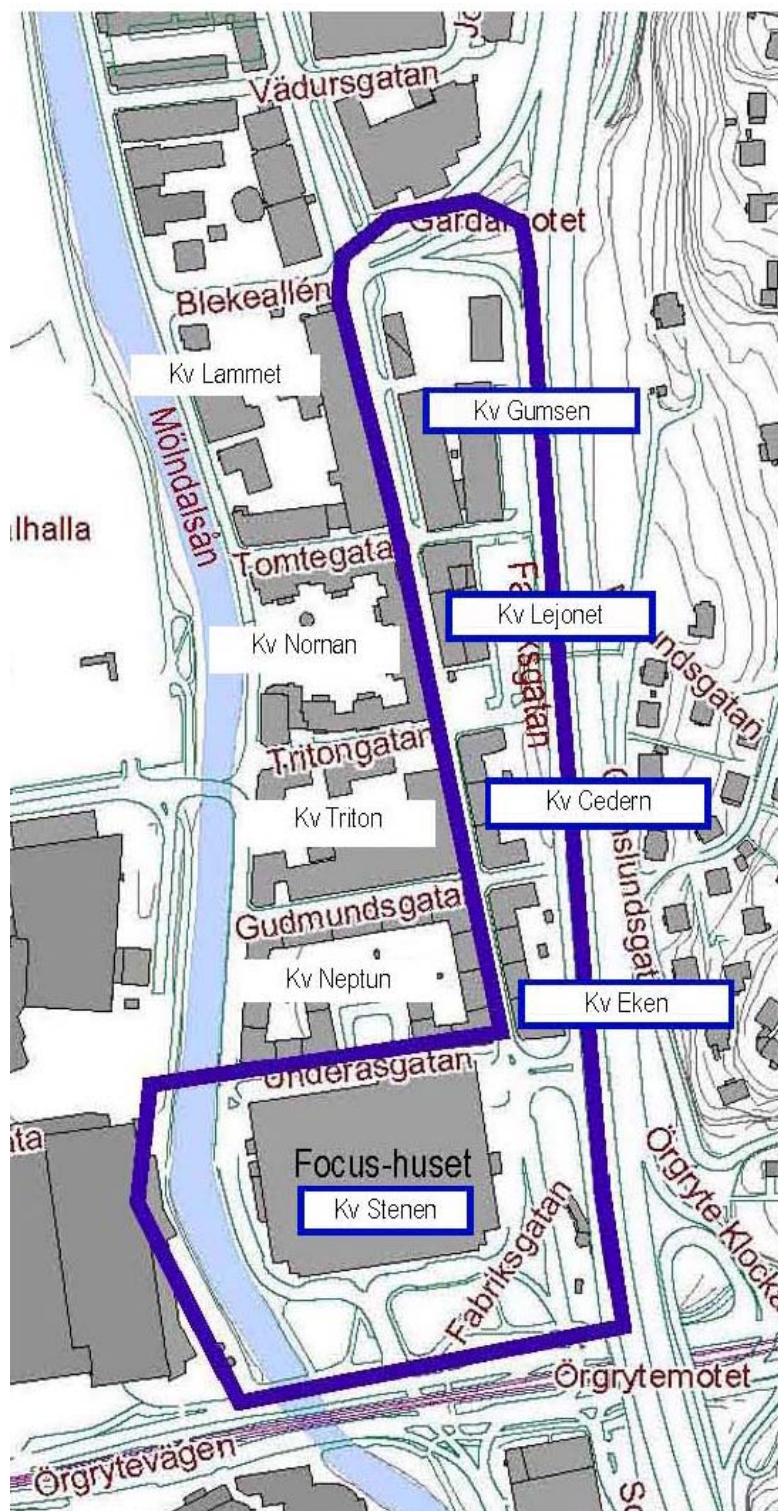
Utöver områdets förutsättningar redovisar programmet även anspråk och önskemål från Svenska Mässan, Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag (fortsättningsvis kallat "P-bolaget"), för trafiken och genomförandet. Viktiga förutsättningar sammanfattas i projektmålen.

Detta program innehåller slutsatser och riktlinjer. Dessa utgör underlag för ett fortsatt planarbete samt de parallella uppdrag för tillkommande ny bebyggelse som planeras av Svenska Mässan och P-bolaget.

Enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen och Miljöbalken har en behovsbedömning för miljön utarbetats. Slutsatsen i denna är att det inte behöver upprättas en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Även ekologiska, sociala och ekonomiska konsekvenser redovisas.

## Programområde

Programområdet avgränsas av väg E6/E20 i öster, på- och avfarten till motorvägen i norr – Gårdamotet, Örgrytevägen i söder och Fabriksgatan samt Mölndalsån i väster.



Programområde - karta

Det föreslagna området har starka influenser från angränsande områden, och omvänt: vad som händer inom det föreslagna området har starka influenser på angränsande områden. Dessa influenser beskrivs i

programmet och behöver beskrivas och beaktas i ett kommande planarbete.

## Syfte och bakgrund

Programmet syftar till att i ett tidigt skede redovisa förutsättningar och mål med projekten i en kommande detaljplan. Detta ger möjlighet att bredda beslutsunderlaget för berörda kommunala och regionala instanser, ansvariga för projekten samt sakägare och allmänhet.

De i programmet åsyftade projekten är en utvidgning av Svenska Mäsans utställningslokaler i Focus-huset. Ersättning och nyanläggning av parkeringar samt eventuellt butiker och kontor mellan Fabrikgatan och E6/E20 ingår. Även en bussuppställning samt nya trafikanläggningar för bilar, cyklande och gående diskuteras.

Byggnadsnämnden har i sitt beslut om uppdrag 080422 att upprätta detaljplan för Södra Gårda lagt till yrkandet av s, mp och v: "att de fasader som idag finns på fastigheterna vid Fabrikgatan bör bevaras eller ersättas med liknade utformning, vilket innebär att de tilltänkta parkeringshusen kläs mot Fabrikgatan och ges en utformning av äldre bostadshus med Gårdakaraktär med upplevelsen och intrycket av de forna kvarteren samt möjliggöra för butikslokaler i markplanet."

## Markägoförhållanden

Programområdet omfattar cirka 6,2 hektar.

Göteborgs Stad är ägare av all mark, förutom fastigheten Gårda 32:52 Focus-huset som ägs av P-bolaget som även arrenderar parkeringsytor och parkeringshus mellan Fabrikgatan och E6/E20.



Södra delen av programområdet, flygbild från norr 2005



Norra delen av programområdet, flygbild från norr 2005

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Läge och omgivning

Området utgör en del av södra Gårda och ingår i stadsdelen Gårda. Läget i staden är centralt med Svenska Mässan och Liseberg som starka publika magneter. De goda förbindelserna med kollektivtrafik och för bilar höjer dess attraktionskraft.

Programområdet innehåller och gränsar till kulturhistoriska miljöer med höga värden från Gårdas industriepok samt Mölndalsåns värdefulla inslag.

Väg E6/20 avgränsar området i öster. Leden ger möjlighet till goda trafikförbindelser med övriga delar av staden och regionen, men innebär också stora miljöproblem.

## Planförhållanden

### ÖVERSIKTSPLAN ÖP 99

I gällande översiktsplan, ÖP-99, anges området som "utredningsområde". I denna hänvisas även till den fördjupade översiktsplan för "Evenemangsområdet" som antogs av kommunfullmäktige 1995-02-02. I denna beskrivs dels planläget, där programområdet anges som ett område för garage och parkering, vilket även inkluderar kvarteret Neptun.

Vidare beskriver planen områdets aktuella användning, dess betydelse för Göteborg och framtida potential. Under förslag till markanvändning anger planen att det överordnade målet med centrala Göteborg bör erbjuda en integrerad och mångsidig miljö. Området bidrar till mångsidigheten genom att dess särprägel förstärks och kompletteras med kvaliteter som saknas idag. Mölndalsån ger området en särprägel. Dessa kvaliteter är angelägna att bevara och förstärka. Stråket utefter Mölndalsån kan t.ex. göras mer tillgängligt och bör kunna bli ett mera attraktivt stråk för gång- och cykeltrafik.

Om *stadsbilden* anger översiktsplanen att ett markant inslag är Mölndalsån och Fattighuskanalen och att områdets grönkaraktär kan förtydligas. Anläggningar för evenemang är idag den dominerande verksamheten och det bör också synas i stadsbilden. Nybyggnad och planteringar bör underordna sig och stödja de befintliga anläggningarna i stadsbilden.

Om *trafiken* skriver planen att även om viss utökning av verksamheter och exploatering sker bedöms biltrafiken inom området ej att öka. Detta motiveras med förbättrad kollektivtrafik och fortsatt utbyggnad av parkeringsanläggningar i randen mot väg E6. Genom att förbättra tillgängligheten till dessa och förbättra vägvisningen till de olika anläggningarna kan onödig trafik inom området undvikas.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

För området finns tre gällande detaljplaner:

Mellan Focus-huset och Örgrytevägen: *DP 3152 från 1965*. Planen anger för programområdet i huvudsak trafikområde, garageändamål och biluppställning.

Kvarteren öster om Fabriksgatan: *DP 3677 från 1988*. Planen anger i huvudsak biluppställning samt – för Gårdaskolans gymnastiksal - idrottsändamål.

Focus-huset: *DP 4677 från 2002*. Planen anger handel och industri i bottenvåningen, kontor i våningarna 3,4, 5 och 6, parkering i våningarna 2 till 5 samt en broförbindelse för bil- och gångtrafik över Mölndalsån.

Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar.

## Kulturmiljö

### RIKSINTRESSEN

Programområdet berörs direkt i den nordvästra delen av riksintresse för kulturvård, Mölndalsån och Åvägen. Området väster om Fabriksgatan till väster om Mölndalsån, från Focus-huset norrut till Vädursgatan utgör både riksintresse och bevaringsintresse. Dessa kvarter präglas av Gårdas fabriks- och arbetarsamhället. Området omfattar två helt eller delvis bevarade industrikvarter och ett kvarter med landshövdingehus från omkring 1930 (kvarteret Neptun).

Åvägens kajer med stenskonung, stenpollare mm bidrar till den unika miljön.

Öster om Fabriksgatan, utanför riksintresset, kvarstår ett par halva kvarter med bevarade landshövdingehus samt Gårdaskolans två byggnader från, skolbyggnaden från 1901 och gymnastiksalen från 1922 utefter Fabriksgatan som historisk intressanta miljöer.

I ett kommande detaljplanearbete kommer en konsekvensbeskrivning för kulturmiljön att upprättas.

Väg E6/E20 är riksintresse för biltrafik.

### Befintlig bebyggelse, grönytor

Området är i sin helhet bebyggt.

Focus-huset är en modern byggnad med nyligen genomförd förnyelse och har totalt 6 våningar.

De översta två våningarna upptar bara mindre delar bebyggt area.

Totalt har byggnaden en lokalarea på ca 53.100 m<sup>2</sup>.

Butiker och restauranger upptar 7.900 m<sup>2</sup>, kontor 3.700 m<sup>2</sup>, övriga ytor 4.300 m<sup>2</sup> och parkeringen 37.200 m<sup>2</sup>.

Bottenvåningen innehåller butiker och restauranger.





*Focus-huset, gator och parken söder om huset*

Parkeringen med 1.348 p-platser fördelar sig enligt följande per plan:

Plan 1	344	Plan 3	341
Plan 2	350	Plan 4	313.

Söder om Focus-huset finns en etablerad parkyta med uppvuxen vegetation. Denna hänger samman med grönytorna längs Mölndalsån och utgör ett viktigt inslag till en god stadsmiljö. Trafikytorna upptar stor plats. Även angöringen till huset och trafiken till och från verksamheterna ger betydande trafikrörelser runt huset.

## ÖSTER OM FABRIKSGATAN



*Fabriksgatan norrut från Focus-huset*

Öster om Focus-huset finns Lisebergstationen för pendeltågstrafiken. Den rymmer utöver den underjordiska stationen väntrum och servering inomhus som utomhus i markplanet. I anslutning till stationen finns en grönyta som bör bevaras och utvecklas.

Utefter väg E6/E20 finns fyra kvarter med bebyggelse av varierande användning.

De två södra kvarteren består av halva kvarter bostadshus samt verksamheter i tre våningar. Bebyggelsen speglar fortfarande sin karaktär av landshövdingehus i fasaderna är dock tekniskt mycket slitna. Husen är utdömda som bostadshus pga. störningar, miljön och riskerna från trafiken på E6/E20.

De två södra kvarteren, kv *Eken* och *Cedern* rymmer 100 lägenheter, huvudsakligen 1 rok och 2 rok samt tre mindre lokaler.

Vad gäller kv *Cedern* och *Eken*: se vidare nedan under "Genomförande-frågor-organisatoriska frågor" sid 16.

I kvarteret *Lejonet* vid Tomtegatan finns ca 4000 m<sup>2</sup> verksamhetslokaler.



*Bebyggelsen vid Fabriksgatan, kv Cedern, från nordost och E6/E20*

Norr om Tomtegatan, i kv *Gumsen*, finns en nyare parkeringsanläggning i fyra plan. Detta byggdes i slutet av 1980-talet. Totalt inryms här 452 p-platser med cirka 115 platser i varje plan. P-husets gestaltning speglar tydligt den tidens uttryckssätt.

Längst i norr ligger Gårdaskolans två byggnader, skolbyggnaden med sina tegelfasader från 1901 och gymnastiksalen, uppförd i trä 1922. Nå-

gon skolverksamhet bedrivs inte utan byggnaderna upplåts till olika verksamheter, totalt ca 2500 m<sup>2</sup>.

Skolgården är på två sidor avgränsat av ståtliga trädalléer. På gården finns 68 p-platser.



*Gårdaskolan från väster och Fabriksgatan*

## VÄSTER OM FABRIKSGATAN

Kvarteret *Neptun*, omedelbart norr om Focus-huset, ägs och förvaltas av Familjebostäder. Detta kvarter innehåller landshövdingenhus om 3 våningar med bostäder, 233 lgh huvudsakligen 1 rok och 2 rok.

Norr om kv Neptun ligger kv *Triton*. Kvarteret inrymde tidigare Apotekarnes bryggeri. Den huvudsakliga bebyggelsen tillkom i början på 1930-talet. Kvarteret innehåller verksamhetslokaler, totalt ca 5.900 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs och förvaltas av HIGAB.

Norr om kv Triton ligger kv *Nornan*. Detta innehöll tidigare Tomtens Fabriker som bl a tillverkade Tomtens skurpulver och Tomtebloss. Den bebyggelse som nu finns uppfördes 1986 och innehåller bostäder, 121 st, och boendeservice. Husen ägs och förvaltas av en bostadsrättsförening, Brf Tornhuset. Föreningen är avsedd för äldre – 55+. Kvar av den äldre bebyggelsen finns själva tornhuset med sin karaktäristiska kampanil ritad av arkitekten Arvid Bjerke.

Norr om kv Nornan finns kv *Lammet*. Detta kvarter innehåller verksamhetslokaler, totalt ca 14.000 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs och förvaltas av HIGAB.

## KOMMUNIKATIONER, PARKERING

Området ligger intill E6/E20 med direkta av- och påfarter i norr och söder. Detta ger ett ypperligt läge för biltrafiken till befintliga och de verk-

samheter som här diskuteras. I söder ansluter området till Örgrytevägen som ger god bilangöring. På denna gata finns även en väl utbyggt kollektivtrafik med spårvagn och bussar samt närliggande hållplatser. Gång- och cykeltrafiken har primära stråk intill Örgrytevägen och Mölnsdalsån samt i norra delen av Fabriksgatan.

Västlänken kommer att beröra området genom att det nu aktuella alternativet Haga – Korsvägen ligger i Örgrytevägen. Även en eventuell samordning av Lisebergs pendeltågstation och en framtida station för Västlänken kommer att påverka området.

Parkeringsanläggningar finns i Focus-huset med 1.348 p-platser och p-huset vid Tomtegratan med 452 p-platser. I övrigt finns 112 platser som markparkering i kv Lejonet och 68 platser på Gårdaskolans gård. Totalt finns inom området 2.080 p-platser.

## UTREDNINGAR

Följande utredningar och närmare studier bedöms i nuläget att utföras under planarbetet.

Trafikutredningar – *trafikförslag och trafikanalys* – genomförs för hela området inklusive anslutningar till E6/E20. Utredningen avser bil-, gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafiken.

*Riskbedömning* avseende trafik med farligt gods kommer att genomföras.

*Solstudier* samt utredning om *trafikbuller* kan visa sig behövliga att utföras under planarbetet.

*Utredning om geotekniska förhållanden* kommer att genomföras.

*Konsekvenser för kulturmiljön* kommer att beskrivas.

P-bolaget och Svenska Mässan har för avsikt att genomföra *parallella arkitektuppdrag*, dels för Focus-huset samt dels för området mellan Fabriksgatan och E6/E20.

## ANSPRÅK OCH ÖNSKEMÅL

### Projekt mål

#### UTGÅNGSPUNKTER: NY ÖVERSIKTSPLAN FÖR GÖTEBORG

I det förslag till översiktsplan för Göteborg som ska ersätta ÖP -99 anges under " 13 Strategiska frågor" bl a följande:

"I förslaget till översiktsplan har 13 strategiska frågor formulerats. För varje fråga anges mål och strategier. Dessa utgår från Göteborgs Stads budget, mål i Översiktsplan för Göteborg (ÖP99) och uppdraget för arbetet med översiktsplanen.

## 1. Göteborgs roll i en växande region

Göteborg ska vara en attraktiv stad för människor och företag. Detta kan uppnås genom att regionkärnan förtätas och utvecklas, att förutsättningar för ett mångsidigt näringsliv skapas och att tillgängligheten blir bättre genom utbyggnad av infrastruktur, främst kollektivtrafik...

## 2. Attraktiv stadsmiljö

Göteborgs planering ska ge förutsättningar för en attraktiv stadsmiljö och ett rikt stadsliv. En attraktiv stad kännetecknas av komplexitet med blandning av funktioner, en visuell mångfald och möjligheter till möten mellan människor. Blandstad eftersträvas både vid omvandling av de centrala förnyelseområdena och vid komplettering av övriga områden. Människors möjligheter att röra sig och vistas i stadsrummen ska vara utgångspunkten i planeringen. Det blir allt viktigare att använda gröna ytor och vatten som gestaltande element i en stad som byggs tätare.

## 6. Expansivt näringsliv

Under de senaste tjugo åren har näringslivet i Göteborgsregionen förändrats från att vara industridominerat till att bli alltmer kunskapsorienterat. Målet är att Göteborg ska skapa en stark och hållbar tillväxt, hög sysselsättning och ett mångsidigt näringsliv genom att erbjuda goda etableringsförutsättningar för olika företag och verksamheter samtidigt som tillgängligheten till Göteborg förbättras.

## 9. Mångfald, tryggt och mänskligt

Göteborg ska vara en trygg stad där alla kan känna tillhörighet i offentliga rum och ha möjlighet att mötas. Detta uppnås bl.a. genom en mer blandad stad med god utformning av stadens offentliga rum och där barriärer överbryggs och stadsdelar binds samman."

Denna tydliga inriktning bör ligga till grund även för planeringen av stadsdelen södra Gårda.

I denna nya ÖP föreslås att den fördjupade översiktsplanen för Evenemangsområdet upphävs då den förlorat i aktualitet och framgent endast ska fungera som kunskapsunderlag.

Att etablera nya utställningslokaler för Svenska Mässan i Focus-huset innebär att en del av denna verksamhet flyttas över Mölndalsån. Denna utvidgning österut innebär en förändring för södra Gårda som innebär nya och delvis ändrade förutsättningar för stadsdelen. Nyanläggande av parkeringshus öster om Fabriksgatan är i många avseenden en känslig fråga med tanke på utformning, trafikföring och säkerhet. Viktiga mål för dessa förändringar är att utreda de stadsbilda- och trafikmässiga konsekvenserna, samt konsekvenserna för stadsmiljön i övrigt. Byggnadsnämndens uttalade ambition om ett värnande och vårdande av södra Gårdas identitet är en viktig utgångspunkt i detta arbete. Utgångspunkterna om identitet och innehåll – "möjliggörande för butikslokaler i markplan" – innebär i sig en utmaning i det fortsatta arbetet. Viktiga ingredienser i detta är:

- Det nära sambandet mellan boende och verksamheter i stadsdelen,
- Fabriksgatans sektion,
- Stadsdelens tydliga kvartersstruktur.
- Stadsdelens skala och gestaltning.

Mölnbalsån är en stor resurs i området. Den och dess stränder inklusive Ågatan är dessutom klassade som riksintresse för kulturmiljövården. Ett viktigt mål är att Mölnbalsån och Ågatan kan fortsätta vara den stora kvaliteten den är även mellan Svenska Mässan och Focus-huset. Detta ställer stora krav på utformningen av en ny förbindelse över ån.

Utän att föregripa ett kommande detaljplanearbete kan vi konstatera följande:

Fabriksgatans bredd är av stor vikt för Södra Gårdas karaktär och bör därför behålla sin sektion. Norr om Tomtegratan har Fabriksgatan en bredare sektion med separerat gång- cykeltrafik (vilket har genomförts med stöd av gällande detaljplan för kvarteren och gatan). Om befintlig sektionen behålls söder därom samsas biltrafik och gång- cykeltrafik i den befintliga sektionen. Bibehållen sektion innebär även att inte inbjuda till mer genomfartstrafik utan att denna istället leds ut till E6/E20 vilket var ett av syftena med att bygga ett tredje körfältet på denna. En tätare stad inbjuder inte till genomfartstrafik. Området kring Focus-huset blir ändå så komplicerat att mycket genomfartstrafik på Fabriksgatan skulle ytterligare försvåra situationen.

Som ett led i de ambitioner som finns för Fabriksgatan ingår att all ut- och infart till en etablering av P-hus öster om Fabriksgatan sker från öster.

Trafiksituationen söder om Focus-huset är redan idag mycket komplicerat. Planarbetet behöver utreda möjligheter för att hitta lösningar. Detta arbete inbegriper även en fortsättning på arbetet som gjordes i samband med detaljplanen för Hotel Gothia Towers (lagakraftvunnen juni 2008), hitta lösningar på angöringen för bla. taxi till hotellet och Liseberg.

### **Focushuset med omgivning**

Svenska Mässan och P-bolaget önskar ersätta parkeringen på plan 3 och 4 i Focus-huset med utställningslokaler om ca 10 000 m<sup>2</sup>. Detta för med sig att denna parkering behöver ersättas på annan plats i närheten. Focus-husets plan 3 och 4 har idag 650 p-platser. Plan 1 och 2 med sina 700 p-platser för kunder och arbetande berörs inte av detta projekt. Som en näraliggande möjlighet att ersätta de 650 p-platserna finns kvarteren mellan Fabriksgatan och väg E6/20 söder om befintligt parkeringsdäck vid Tomtegratan.

Den föreslagna utställningshallen planeras ha sina entréer i plan 3 och är tre våningar hög. Hallen ligger indragen från fasaderna och på två sidor kan befintliga kontor i plan 4 och 5 ligger kvar.

En ny gångförbindelse mellan Svenska Mässan och Focus-huset planeras som förläggs på en höjd som motsvarar 3:e våningen i de båda byggnaderna. Detta är nödvändigt för att utställningslokalerna på båda sidor kan fungera ihop. Gångbrons utformning kommer att belysas i de ovan nämnda parallella uppdragen som Svenska Mässan och P-Bolaget avser

arrangera. Ambitionen är att den ska ges en öppen och inbjudande utformning som både fyller verksamhetens behov och platsens krav.

Området söder om Focus-huset ska rymma många anspråk. Karaktären av park bör bibehållas och kopplingen till å-rummet förstärkas. Angöringen och den lokala trafiken ska ses över. Plats för lämna-/hämta med bil för hotell Gothia Towers och Liseberg ska rymmas inom området, liksom väntplats för taxi och cykelparkering.

Anslutningen och biltrafiken mellan E6/E20 och p-husen ska ses över.

### **Parkeringshus, bussuppställning, kontor**

P-bolaget har i en utredningsskiss över kvarteren vid E6/E20 visat att det kan rymmas ca 1100 p-platser (med stöd i gällande detaljplan). I bottenplanen på de nya parkeringshusen ska även anordnande av butikslokaler mot Fabriksgatan prövas. Utöver ersättning av parkeringen i Focus-husets plan 3 och 4, viss markparkering och parkeringen på Gårdaskolan finns möjlighet att rymma ytterligare parkering.

Anläggande av parkeringshus i detta läge innebär även att skyddsåtgärder mot E6/20 som har trafik med farligt gods ska utredas. En skyddsmur kommer att behöva byggas och denna bör om möjligt integreras i den tillkommande p-husbebyggelsen.

Rivning av Gårdaskolan med tillhörande gymnastikhall kan ge möjlighet till att anlägga parkering för bussar. P-bolaget har i nämnda utredningsskiss visad på 25 bussuppställningar som kompensation för bortfallet norr om Valhallagatan.

Att enbart förlägga 25 uppställningsplatser för turistbussar kan ses som en mycket extensiv användning för en så attraktiv plats i centrala Göteborg. Även denna del av Gårda bör bidra till allsidiga verksamheter. En kommande detaljplan bör även pröva möjligheterna att ovanpå en terminal för turistbussar bygga kontor som i höjd kan inordnas i den tanke om högre hus i Mölndalsåns dalgång. Detta kan motiveras med att kv Gumsen snarare riktar sig mot bebyggelsen norr om Gårdamotet än mot söder och den tätare delen av Fabriksgatan.

Den nya bebyggelsen i kv Lejonet, Cedern och Eken omedelbart öster om Fabriksgatan bör få en utformning som i skala och identitet för vidare den karaktär som finns utefter Fabriksgatan idag.

### **Kommunikationer**

Trafiksituationen på Fabriksgatan, söder om Focus-huset och angöringen öster om huset behöver ses över. Fabriksgatan söder om Gårdamotet föreslås behålla nuvarande sektion. Gatan bör dock fortfarande rymma bil-, samt gång- och cykeltrafik.

Den befintliga gångbron över E6/E20 anslutning vid Tritongatan bör integreras i den nya bebyggelsen.

Parallellt med ett kommande samrådsskede om ny detaljplan kommer ett trafikförslag att upprättas. Inriktningen i detta bör vara att In- och ut-fart till de nya parkeringshusen anordnas mot öster och E6/E20. Därmed förbättras situationen för Fabriksgatan avsevärt även utifrån dagens situation. Detta trafikförslag kommer dessutom att belysa följande frågor:

- Genomfartstrafiken,
- Anslutningen E6/E20 vid Gårdamotet och Örgrytemotet,
- Godsförsörjning och anslutning Focus-huset i öster,
- Ändrade trafikförhållanden söder om Focus-huset, inkl anslutningen till Örgrytevägen,
- Gång o cykeltrafiken,
- Gestaltningen av trafikstråken och kringytorna,
- Gestaltningen av skyddsanordningar för farligt gods.

## **Genomförandefrågor**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Det är viktigt att redan i ett tidigt skede av planeringen fokusera på genomförandefrågorna, dvs utreda förutsättningarna för att en idé ska kunna förverkligas. I programskedet redovisas dessa frågor översiktligt. Nedanstående genomförandefrågor har identifieras i detta skede och blir viktiga att fördjupa sig i under fortsatt planarbete.

### **Markägande**

Kommunen äger all mark inom programområdet förutom Focus-huset, som ägs av P-bolaget.

### **Avtal**

Resultatet av programmets intentioner i verkliga projekt ska avtal träffas mellan kommunen, genom fastighetsnämnden, och byggherrarna, Svenska Mässan och P-bolaget. Avtalen ska reglera ersättning till kommunen för de investeringar som krävs på allmän plats inom och i anslutning till programområdet och träffas innan en eventuell detaljplan antas av byggnadsnämnden.

Mark för föreslagna parkering längs med Fabriksgatan kommer antingen säljas eller upplåtas med tomträtt till P-bolaget. Avtal som reglerar detta ska träffas mellan fastighetsnämnden och P-bolaget.

Om föreslagna parkeringshus längs Fabriksgatan blir verklighet kommer befintliga hyresavtal för bostäder och lokaler i de hus som kommunen, genom fastighetskontoret, förvaltar mellan Fabriksgatan och E6/E20 att sägas upp. De hyresgäster som enligt sina kontrakt har rätt till det kommer att erbjudas ersättningsbostad/lokal. Hyresgästerna kommer att informeras om detta separat.



### **Fastighetsrättsliga frågor**

Kommande detaljplan bör medge 3D-fastighetsbildning, dvs möjlighet att stycka fastigheter i höjdlid, då det kan bli aktuellt att olika ändamål samsas inom samma byggnad, t ex kontorsbyggnad ovanför bussparkering på Gårdaskolans tomt. Denna och övriga fastighetsrättsliga frågor kommer att behandlas inom kommande detaljplanearbete och lantmäteriförrättning.

### **Tekniska frågor**

Pågående trafikutredning kommer med största sannolikhet att visa på nödvändiga förändringar i befintliga trafiksystem (E6/E20, lokalgator, gång- och cykelvägar). Detta kommer att redovisa och beskrivas i kommande planarbete.

En riskanalys för området pågår. Resultatet från denna analys kommer att behandlas inom kommande planarbete.

Om det krävs kommer buller, geoteknik, markmiljö mm utredas under det kommande planarbetet.

### **Ekonomiska frågor**

Om pågående trafikutredning visar att förändringar i befintligt trafiksystem krävs kan det innebära betydande investeringar. Hur dessa nödvändiga investeringar ska finansieras blir därför en viktig fråga för kommunen, byggherrarna (Svenska Mässan och P-bolaget) och Vägverket att enas kring under det kommande planarbete.

## **SLUTSATSER OCH RIKTLINJER**

För att kunna utläsa det kommande planarbetets intentioner redovisas här slutsatser och riktlinjer från programarbetet. Detta syftar till att ge en tydlighet om vilka utgångspunkter som finns för berörda instanser, exploater, sakägare och allmänheten.

Viktiga programfrågor är:

- Södra Gårda, en stadsdel (med blandning av verksamheter) och inte ett område.
- Svenska Mässans roll och funktion i stadsdelen Södra Gårda.
- Stadsbilden vid Focus-huset och området öster om Fabriksgatan.
- Fabriksgatans identitet och funktion.
- Biltrafiken till och från parkeringshusen vid Fabriksgatan samt Focus-huset.
- Av- och påfarter E6/E20.
- Gång- och cykeltrafiken.
- Säkerhetsfrågor utefter E6/20 med tanke på farligt gods.
- Bussparkering på nuvarande Gårdaskolans tomt och framtida användning av denna fastighet.
- Kulturmiljöfrågor.

## **Södra Gårda – stadsdel idag, stadsdel eller område imorgon**

Som framgått ovan så är södra Gårda idag en stadsdel – med ett varierat innehåll av bostäder och verksamheter, tätt blandade. Södra Gårda uppfyller alltså de krav och önskemål som vi i dag har på en centralt belägen stadsdel i Göteborg som de kommer till uttryck bl a i kommunens översiktsplaner.

En etablering av utställningslokaler för Svenska Mässan i Focus-huset kommer inte att innebära att Södra Gårda blir ett *område*. De konsekvenser denna etablering för med sig i form av nybyggnad av P-hus öster om Fabriksgatan som ersättning för bostäderna och verksamhetslokaler som nu finns innebär inte heller att södra Gårda blir ett *område*. En tendens mot detta undviks om denna nybebyggelse kan innehålla ett antal m<sup>2</sup> kommersiella lokaler.

Ett scenario: Focus-huset innehåller utställningslokaler för Svenska Mässan sammanbyggt med en vacker förbindelse över Mölndalsån. Attraktiva parkeringsmöjligheter i vackert gestaltade P-hus finns öster om Fabriksgatan. I ett sådant scenario kommer södra Gårda att få en helt annan roll som en betydande entrépunkt för hela det sk Evenemangsområdet. Att södra Gårda då är en attraktiv och vacker stadsdel som lever hela dygnet är av vital betydelse inte enbart för Evenemangsområdet utan för hela sydöstra centrala Göteborg.

Det finns självfallet en kritisk gräns för när södra Gårda upphör att vara en stadsdel och istället blir ett område. Var denna gräns går är svårt att ange. Vi vill i detta program väcka denna för södra Gårda och för sydöstra Göteborg väsentliga fråga.

## **Stadsbild och gestaltning**

Stadsbilden är splittrad och visar en stadsdel i förändring. Spåren av det gamla Gårda finns fortfarande kvar i södra Gårda, även om merparten har fått ge plats för nyare bebyggelse och andra verksamheter. Den för stadsdelen så typiska blandningen av bostäder och verksamheter, och med det omedelbara sambandet mellan dessa, finns fortfarande kvar, även om verksamheterna i dag huvudsakligen är kontor. Det är just blandningen som ger stadsdelen dess identitet och karaktär. Hur föra vidare denna karaktär är en viktig fråga i ett kommande detaljplanearbete.

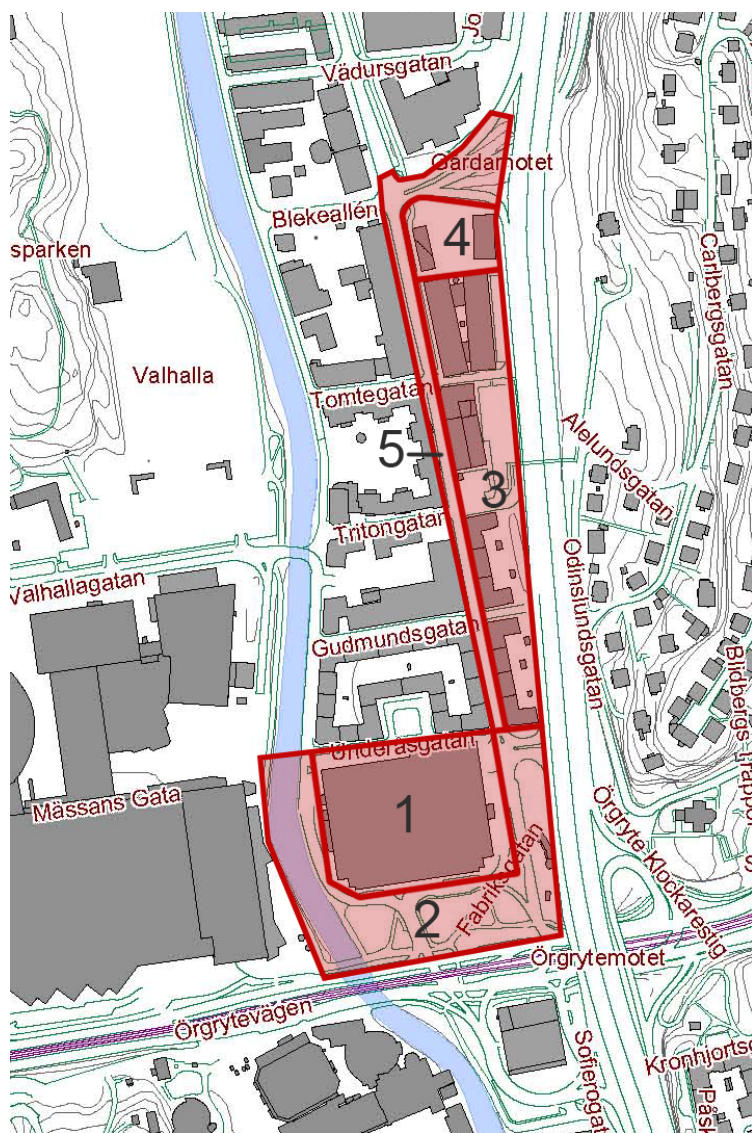
Fabriksbyggnaderna placerades närmast Mölndalsån därför att denna var den viktiga transportleden. Bostadshusen byggdes öster därom (undantaget är kv Neptun) och där Väst kustbanan, som anlades på 1880-talet, utgjorde begränsningen österut. Kv Nornan, som 1986 bebyggdes med bostadshus tog sin utgångspunkt i läget och södra Gårdas förändrade innehåll. Det omedelbara läget invid ån är mycket stor tillgång för dessa bostäder. Längre norrut i Gårda, i kv Dymling, byggdes 2005 nya bostadshus som också tar till vara denna nära kvalitet.

Den ursprungliga tydliga kvartersstrukturen finns i huvudsak kvar. Den största förändringen av denna kom i och med att Focus-huset byggdes, då den södra delen av Fabriksgatan och dess kvartersbebyggelse ersattes av en solitär byggnad.

Även gestaltningsmässigt är splittringen tydlig – och identitetsskapande. Bostadshusen – i huvudsak 3-vånings landshövdingehus – är byggda i trä (bottenvåningarna i sten är även dessa klädda med träfasader) har sin tillkomsttid i 1920- och 30-talet. De från 1920-talet präglas av det då rådande klassicistiska idealet, speciellt då husen i kv Neptun. Husen i kv Cedern och Eken har en enklare och mer avskalad gestaltning. Fabriksbyggnaderna är byggda antingen med tegel- eller putsade fasader.

## Programkarta

Kartan redovisar den avgränsning av södra Gårda som blir aktuell i ett kommande detaljplaneskede:



Delområden: 1 Focus-huset, 2 Området omkring Focus-huset, 3 Parkeringshus, 4 Bussuppställning och kontor, 5 Fabriksgatan

## 1. Focushuset

*Ändamål i kommande detaljplan: Handel i bv, parkering i plan 1 och 2, Mässhall i plan 3, 4 och 5, Kontor i plan 3 tom 6.*

Husets om- och tillbyggnad bör ta hänsyn till det exponerade läget i stadsbilden och angränsande områdenas kultur- och naturvärden. Gestaltningen av de nya volymerna bör stå i samklang med fasadernas nuvarande utseende. En indragning av den nya mässhallen från fasadlivet med ett antal meter är en god förutsättning för att uppnå en bra gestaltning av totalvolymen.

Angöringen till huset med dess olika funktioner behöver ses över och nivåerna anpassas till en naturlig gatunivå öster om huset. Inlastningen och tekniska anordningar på östra sidan av huset är även tänkbara att bygga in med en tillbyggnad.

## 2. Området omkring Focushuset

*Park, Lokalgata, Gång- cykelväg, Vatten, Gångbro/mässhall, Kulturmiljö, Tågstation.*

Befintliga och nya trafikytor bör underordna sig ett bibehållande och en utveckling av parkkaraktern i området. Parken kan ges en mera sammanhängande yta genom att flytta biltrafiken mot Ågatan. Gångbrons utformning över Mölndalsån bör anpassas till befintliga kultur- och naturvärden samtidigt som den skall ge möjlighet till en funktion för mässverksamheten.

Fabriksgatan och Underåsgatan bör ges en funktion av Gårdsgatan där biltrafiken underordnar sig gående och cyklande.

Parken vid Tågstationen bör kompletteras med grönska.

## 3. Parkeringshus

*Parkering samt handel i bv.*

Den nya bebyggelsen för parkering samt eventuellt handel och kontor skall följa den befintliga kvartersstrukturen och byggnadshöjder. Gatorna mellan kvarteren skall vara kvar som öppen mark. Även gestaltungs- mässigt bör den anpassas till den karaktär som fasaderna vid Fabriksgatan ger uttryck för. Mot E6/E20 kommer det att uppföras en skyddsmur med tanke på transporter med farligt gods. Muren bör integreras i bebyggelsen. En tillbyggnad av befintligt p-hus vid Tomtegatan kan undersökas i samband med att åstadkomma en integration av skyddsmuren i byggnaden.

Tillfarterna till parkeringshusen bör ske österifrån med angöring från Fabriksgatans norra och södra del.

Parkeringshusen bör ha en invändig gångförbindelse från norr till söder som mynnar i Focus-huset.

Mellan E6/E20 och parkeringshusen bör en grönridå med träd- och buskvegetation anläggas.

Rätt utformad kan också en kommande p-husbebyggelse fungera som både ett visuellt skydd och ett bullerskydd för bostäderna väster om Fabriksgatan.

#### **4. Bussuppställning och kontor**

*Bussparkering samt kontor från plan 2.*

Parkering för 25 bussar anordnas i markplanet. Ovanpå denna och med ett avstånd på 50 meter från leden kan nya kontor planeras. Denna kontorsbebyggelse kan utformas högre än angränsande parkeringshus. Alléplanteringen kring tomten skall bevaras och kompletteras mot leden.

#### **5. Fabriksgatan**

*Lokalgata med gång- och cykeltrafik.*

Fabriksgatans sektion med en bredd på 12 meter bör bibehållas. I den norra, bredare, delen kan biltrafiken prioriteras då gång- cykeltrafiken är separerat. Den södra delen med en smalare sektion och blandad bilgång- cykeltrafik bör mera ses som en Gårdsgata där biltrafiken inte är så högt prioriterad.

## **KONSEKVENSER**

### **Behovsbedömning**

Enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen, Miljöbalken och Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar skall planer och program miljöbedömas. För detaljplaner skall behovet av en miljöbedömning utredas genom en behovsbedömning.

Enligt plan- och byggförordningen §12 skall en detaljplan som innehåller parkeringsanläggning och köpcentrum genomföra en behovsbedömning enligt bilaga 2 och 4 i förordningen, vilket har beaktats.

En behovsbedömning har genomförts med en checklista bestående av olika kriterier. Med stöd av denna bedömer kommunen att det inte föreligger betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Vissa miljö kvalitetsnormer överskrids redan idag. Föreslagen ny markanvändning bedöms dock inte höja dessa värden på längre sikt sett. Viss miljöpåverkan såväl positiv som negativ kan förväntas. Nya parkeringsanläggningar och eventuellt kontor vid leden bidrar dels till att dels etablera lämplig markanvändning utifrån rådande förutsättningar. Dels ökar trafiken i anslutning till området något. Uppförande av en skyddsmur mot leden ger ett förbättrat skydd mot olyckor föranlett av transport med farligt gods.

Påverkan på stadsbilden, natur- och kulturvärden bedöms som positiva. Planområdets läge direkt vid av- påfarter från E6/E20 innebär att biltrafiken fångas upp direkt utan att andra områden i centrala staden påverkas. Tillgången till kollektivtrafik är god.

Motiv till att öka parkeringen i området finns i näraliggande verksamheters behov som Hotell Gothia Towers och Svenska Mässan.

Kommunens ställningstagande till huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras grundar sig på bedömningen att ett genomförande av slutsatserna i programmet:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed ej utlöser krav på tillstånd enligt 7 kap 28§ miljöbalken.
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål.
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer ytterligare överskrids.
- Inte på ett betydande sätt påverkar områden som har nationell skyddsstatus såsom riksintresse.

Ställningstagandet till behovsbedömningen kommer att tas upp som en särskild punkt i protokollet vid beslut att godkänna programmet. På så sätt blir ställningstagandet tillgängligt för allmänheten, vilket är ett krav.

## **Hushållning med mark och vatten**

Vid utarbetande av detta program har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har programmet prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark- och vattenområden.

Kontoret bedömer att föreslagen användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån föreliggande behov av mässhallar, parkering och trafikanordningar. Utställningshallarna har samband med Svenska Mässans övriga lokaler väster om Mölndalsån med god tillgång till kollektivtrafik. Parkeringshusen tillgodoser närliggande behov samt är belägna intill väg E6/E20 som ger en stark begränsning i markanvändningen.

Planen är förenlig med kommunens översiktsplan ÖP 99.

## **Ekologiska konsekvenser**

Programmets innehåll bedöms inte få några konsekvenser på ekologiska värden i området.

Parken söder om Focus-huset bör bibehålla etablerad vegetation och grönska. Eventuella inskränkningar nya anläggningar för biltrafiken kan ge bör ersättas inom parken. Vegetationen väster om Focus-huset kring Mölndalsån är av stor vikt och bör vidmakthållas även om en ny gångbro byggs mellan mässhallarna.

Trädbeståndet vid tågstationen och Gårdaskolan bör bibehållas vid en exploatering eller nya anläggningar. De två södra kvarteren vid Fabriksgatan kommer att förlora sitt trädbestånd. Planläggningen bör syfta till att ersätta dessa med grönska.

## Sociala konsekvenser

Föreslagna förändringar bedöms inte få negativa sociala konsekvenser (se vidare under "Genomförandefrågor-organisatoriska frågor-avtal", sid 16).

Bostadshusen i de södra kvarteren ersätts av p-hus och eventuellt butiker och kontor. Verksamheterna söder om Tomtegatan ersätts med p-hus och Gårdaskolans kvarter ersätts av bussuppställning och eventuellt kontor. Dessa förändringar bedöms sammanlagt medföra att de sociala aktiviteterna kommer att vara livaktiga trots att bostäder utgår.

En bidragande orsak till en ökat social aktivitet kommer etableringen av mässhallar i Focushuset och dess förbindelse med övrig mässverksamhet väster om ån att vara.

Ett allsidigt utbud av olika användningssätt i området bidra till en god stadskvalitet som även bedöms som positivt för trygghet och säkerhet.

## Ekonomiska konsekvenser

Föreslagna ändringar i markanvändningen bedöms ge positiva ekonomiska effekter för staden som helhet som för fastighetsägarna.

Svenska Mässan ges möjlighet att utveckla sin verksamhet inom Focushuset. Omvandlingen av bristfälliga bostadshus och lokaler för verksamheter till en mera ändamålsenlig markanvändning, p-hus, butiker och eventuellt kontor är ekonomiskt mera effektivt.

## FORTSATT ARBETE

### Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med normalt förfarande där detta program är första steget. Efter programsamrådet utarbetas detaljplanens samrådshandlingar med förnyat samråd. Därefter upprättas utställningshandlingar med planutställning. Planen förs sedan till antagande.

För program- och planarbetet kan följande tidsplan bedömas:

- Upprättande program v32 – v40 2008
- Programsamråd v47 – v03 2009
- Samrådsredogörelse och beslut program v03 – v09 2009
- Upprättande samrådshandlingar v05 – v12 2009
- Beslut plansamråd v 18 2009
- Samråd detaljplan v21 – v29 2009
- Beslut utställning v38 2009
- Upprättande utställningshandlingar v30 – v38 2009
- Utställning detaljplan v41 – v45 2009
- Beslut antagande v10 – v16 2010

## **Medverkande**

I utarbetandet av detta program har följande förvaltningar och konsulter medverkat:

Rune Elofsson, Stadsbyggnadskontoret,  
Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret,  
Lisa Häggdahl, Fastighetskontoret,  
Pernilla Rydeving, Miljöförvaltningen,  
Elisabeth Lindgren, Park- och naturförvaltningen,  
Jonas Bergqvist, Trafikkontoret,  
Björn Lindgren, Trafikkontoret,  
Johannes Öhrvik, Lantmäterimyndigheten,  
Siegfried Huber, Arkitekterna AB Krook & Tjäder, plankonsult,  
Malin Christenson, Arkitekterna AB Krook & Tjäder, plankonsult.

Birgitta Lööf  
Planchef

Rune Elofsson  
Arkitekt





**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret