

CHALMERS



Vision Norra Gårda

En Framtida Stadsplan

GUSTAF LINDMAN

DINO SOLDIN

KANDIDATARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik

Institutionen för arkitektur

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2012

Vision Norra Gårda

En Framtida Stadsplan

GUSTAF N. LINDMAN
DINO SOLDIN

Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2012

Vision Norra Gårda
A Future Cityplan
GUSTAF N. LINDMAN, 1988
DINO SOLDIN, 1989

© GUSTAF N. LINDMAN, DINO SOLDIN

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
Visionen för framtidens Norra Gårda med två tänkta höghus

Chalmers
Göteborg, Sweden 2012

Sammandrag

Platzer Fastigheter har ett stort intresse i att utveckla Norra Gårda, en central stadsdel i Göteborg. Det är här Platzer har flertalet fastigheter som kan utnyttjas på ett mer effektivt och slagkraftigt sätt för att både gynna Göteborg som stad och Platzer själva.

Kandidatarbetets syfte är att presentera en vision för stadsdelen Norra Gårda och utveckla området till en väl fungerande blandstad och ska fungera som ett underlag för Platzer Fastigheter AB i deras kommande utveckling av sitt befintliga fastighetsbestånd. Ytterligare fokus i rapporten ligger på att analysera och utveckla områdets rådande och kommande serviceutbud samt hyresgästsammansättning.

Göteborgs kommun anser att Norra Gårda kan utvecklas till ett blandstadsområde där verksamheter och bostäder ska integreras. Därmed strävar kandidatarbetet efter att applicera de framtida utvecklingsplaner Stadsbyggnadskontoret och Göteborgs Stad har i översiktsplanen för 2009.

Flertalet tekniska rapporter och tidigare examensarbeten har studerats för att få en objektiv uppfattning om området. En bild av det geografiska området har skapats genom att rundvandringar gjorts och då tagit hänsyn till de förslag och åsikter som verksamma i området synliggjort.

Enkätundersökningarna som gjorts har medfört att rapporten har en statistisk grund att basera givna förslag på, då boende i området samt Platzers hyresgäster har fått svara på flertalet frågor om stadsdelen Norra Gårda. Frågor har även ställts till gymnasieelever på Göteborgs Högre Samskola. Enkäterna är också av stor vikt för att följa Göteborgs Stads vision om att göteborgarnas önskemål ska tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt, vilket finns beskrivet i senaste översiktsplanen.

För att stärka de åsikter och visioner som uppkommit har intervjuer med sakkunniga i branschen genomförts för att presentera ett objektiva förslag med hög trovärdighet. Vidare baseras kandidatarbetets innehåll på kvalitativa intervjuer med relevanta aktörer i Norra Gårda så som Stadskontoret, Trafikverket och Poseidon Bostads AB.

Konceptförslaget som presenteras leder till att Norra Gårda blir en ny, attraktiv stadsdel som inkluderar alla komponenter som behövs för att bli en väl fungerade stadsdel.

Slutsatsen är att Norra Gårda har potential till att bli en stadsdel som Göteborgs invånare känner sig trygga och välkomna i. Sammanfattningsvis kommer Norra Gårda i och med konceptförslaget bli ett attraktivt alternativ på fastighetsmarknaden i en stadsdel med goda framtidsutsikter.

Abstract

The real estate company Platzer Fastigheter AB wants to develop their property portfolio in Norra Gårda, Gothenburg Sweden. Norra Gårda is a central located district in the town of Gothenburg, where Platzer have commercial properties.

The area is being refurbished and the completion of XX new apartments has just been finished. Therefore, Platzer have an interest in developing and improving their properties in the area, mostly consisting of office spaces.

This report will work as a support for Platzer when the company decides what to do with their properties. However, the proposal also clarifies how the entire Norra Gårda district can be refurbished into a more attractive and a mixed city area, where people interact at natural meeting points.

The report and the proposals are aligned with the vision of the municipality of Gothenburg and the city development plan of 2009 has been studied and applied in all of the proposals; this, together with surveys of residents, students and Platzer's tenants, and interviews with experts within different fields of city planning give the report a statistical basis and realistic proposals.

The concept proposal presented refurbishes Norra Gårda into a new, attractive district, including all the components needed to become a well-functioning neighborhood.

This report is written in Swedish.

Keywords: Urban planning, Property development, Gothenburg

Förord

Rapporten *Vision Norra Gårda – En framtida stadsplan* är ett kandidatarbete omfattande 15 högskolepoäng utfört på programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg. Rapporten har tagits fram för och i samarbete med Platzer Fastigheter AB.

Författarna vill ta tillfället i akt och tacka alla de personer som bidragit med information och hjälpt till att genomföra detta.

Först och främst vill vi tacka våra handledare på Platzer Fastigheter AB, Björn Larsson och Johan Martinelle. Utan era åsikter och ständiga hjälp hade arbetet inte uppnått närmelsevärd kvalitet. Stort tack till Yngve Karlsson på Developmentpartner för dina outtömliga idéer och förslag. Ditt engagemang och brinnande intresse har varit en drivkraft genom arbetets gång.

Tack även till...

Nina Ryd, arkitekt vid Chalmers Tekniska Högskola, för relevanta kommentarer angående struktur och idéer.

Rune Elofsson och Ulf Moback, arkitekt respektive översiktplanchef på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg, för ert bidrag med kunskap och förslag på förbättringar.

Platzers hyresgäster och boende i Norra Gårda samt de elever på Göteborgs Högre Samskola som alla tog sig tid att besvara de frågor vi sammanställt i enkäterna, vilket resulterade i en ökad förståelse om vad verksamma i Norra Gårda anser att området saknar.

Max Hammarstedt för dina synpunkter och ständig uppmuntran.

Innehållsförteckning

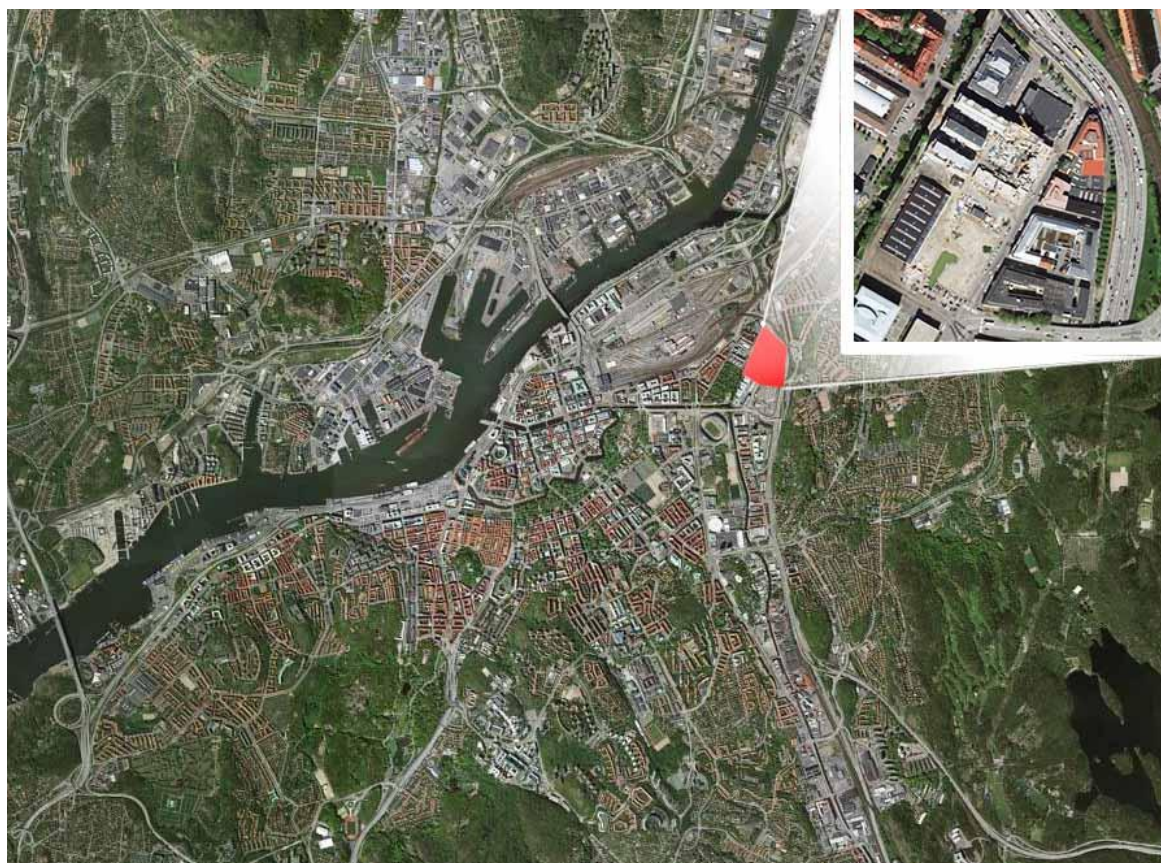
Sammandrag.....	I
Abstract	II
Förord.....	III
Innehållsförteckning.....	IV
1. Inledning.....	1
1.1. Bakgrund	1
1.1.1. Syfte, avgränsningar	2
1.1.2. Metod.....	3
2. Huvuddel	4
2.1. Blandstad	4
3. Omvärldsanalys	6
3.1. Norra Gårda.....	6
3.2. Platzers fastigheter i området och övriga verksamheter.....	8
3.3. Företagsklimatet i Göteborg	10
3.4. Markägarförhållanden	10
3.5. Utvecklingsplaner för Norra Gårda och närliggande verksamheter.....	11
3.6. Kommunikation.....	12
3.6.1. Västsvenska paketet	13
3.6.2. Trängselskatt	13
3.7. Geologiska förutsättningar	14
4. SWOT – Norra Gårda.....	15
4.1. Styrkor	15
4.2. Svagheter	15
4.3. Möjligheter	15
4.4. Hot	15
5. Konceptförslag	16
5.1. Höghus vid Gullbergsåns utlopp sammankopplat med 1:15.....	16
5.2. Orienthall.....	20
5.3. Gångbro till Gubberogatan	22
5.4. Gårda 2:12	24
5.5. Promenadstråk som sammankopplar Norra Gårda med närliggande områden.....	27
6. Avslutning	30
7. Referenser.....	31
Bilaga 1 – Enkät till Platzers hyresgäster i Norra Gårda	33

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Platzer Fastigheter AB äger, förvaltar och utvecklar kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. Platzer fastigheter är koncentrerade till fyra olika marknadssegment, varav ett är Evenemangsstråket/Gårda, där Platzer ser stora utvecklingsmöjligheter, då framförallt i Norra delen av Gårda. I området har Platzer ett stort antal fastigheter med en stor mängd olika hyresgäster. Platzer har också preliminärt bygglov på en fastighet, Gårda 3:14, där de planerar att bygga ytterligare kontor och verksamheter. Vidare har Platzer sett över möjligheterna med de befintliga fastigheterna i sitt bestånd för att se hur området i helhet kan komma att utvecklas, något som detta kandidatarbete behandlar.

Norra Gårda är en stadsdel i Göteborg, tillhörande stadsdelsnämnden Centrum, geografiskt placerat i utkanten av Göteborgs centrum och begränsas i söder av Ullevigatan, i väster av Gullbergsån, i öster och norr av E6/E20 Kungsbackaleden.



Figur 1. Flygfoto över Göteborg med Norra Gårda markerat. Ursprungsbild Eniro.se.

Under 1880-talet anlades många fabriker utefter Mölndalsån i Gårda samtidigt som arbetarbostäder byggdes. Gårda var på den tiden Göteborgs folktätaste stadsdel och industrierna här sysselsatte de boende i området. I samband med Göteborgs spårvägars nya vagnhall försvann många av de landshövdingehus som tidigare fanns i Norra Gårda och ersattes under 70- och 80-talet med kontorshus (Bjurde 2002). Under senare år har ett stort antal bostadshus vuxit fram i området, så som kvarteret Venus som började byggas 2008 och står helt klart 2012.

Den geografiska placeringen av Norra Gårda, med Kungsbackaleden närliggande och goda kommunikationer med både buss och spårvagn gör läget attraktivt, samtidigt som det är nära in till centrum och evenemangstråket vid Scandinavium och Ullevi. I dagsläget är det vid några områden konflikt mellan korsande trafikslag, såsom gångtrafikanter och biltrafikanter samt mellan spårvagnstrafiken som löper in i vagnhallarna och biltrafikanterna. En lösning på dessa problem skulle höja områdets status och tillgänglighet avsevärt.

Göteborgs kommun anser att Norra Gårda kan utvecklas till ett blandstadsområde där verksamheter och bostäder skall integreras. Rapporten strävar efter att hela tiden applicera de framtida utvecklingsplaner Stadsbyggnadskontoret och Göteborgs Stad har tagit fram i översiktsplanen för 2009. Följande citat, hämtade ur Översiktsplan för Göteborg 2009, stämmer väl överens med det syfte Platzer Fastigheter AB och denna rapport strävar efter:

”ÖP-förslaget strävar efter att skapa en blandad och tät stad. En tätare struktur är positivt för regionen och näringslivet och ger också bättre möjligheter till kollektivtrafikförsörjning och möjligheterna att gå och cykla. En mer spridd bebyggelse skapar ett större bilberoende och är svår och dyr att kollektivförsörja.”

”Göteborgs planering ska ge förutsättningar för en attraktivare stadsmiljö och ett rikt stadsliv. En attraktiv stad kännetecknas av komplexitet med blandning av funktioner och möjligheter till möten mellan människor. Stadsdelarnas traditionella karaktär bör bevaras. Människors möjligheter att röra sig och vistas i stadsrummen ska vara utgångspunkt i planeringen. Det blir allt viktigare att använda gröna ytor och vatten som gestaltande element i en stad som byggs tätare.”

Ovanstående citat har vägts in i de konceptförslag som presenteras under *kapitel 5 Konceptförslag*.

1.1.1. Syfte, avgränsningar

Kandidatarbetets syfte är att presentera en vision för stadsdelen Norra Gårda och utveckla området till en väl fungerande blandstad. Examensarbetet ska fungera som ett underlag för Platzer Fastigheter AB då företaget har planer att utveckla sina befintliga fastigheter i området. Kandidatarbetet ”Vision Norra Gårda” strävar efter att öka attraktiviteten för hela Norra Gårda och således utforma en bättre stadsdel för Platzers hyresgäster.

Platzers avsikt med kandidatarbetet är att få en vision om hur Norra Gårda kan omvandlas till en väl fungerande blandstad. Således kommer rapporten att utformas ur ett samhällsplaneringsperspektiv och utelämna en stor del byggtekniska aspekter. Arbetet som presenteras visar inte några djupgående byggtekniska uträkningar eller ekonomiska kalkyler men skall vara genomförbart och realistiskt. För att kunna analysera området i stort och visa den potential som finns kommer inga detaljerade ritningar göras. Referensbilder i texten är visioner om hur området skulle kunna fungera och hur olika funktioner samspelar.

Tidsplan är exkluderat då författarna ej har insikt i Platzers strategi och finansiella situation. Inte heller några planlösningar kommer att visas, mer än eventuella referensobjekt.

Flera olika barriärer, så som Ullevimotet och gatorna kring detta, delar upp Norra och Södra Gårda och att minska dessa barriärer ligger utanför denna rapports tidsram. För att skapa länkar mellan de båda Gårdaområdena kommer konceptförslaget att använda de befintliga vägarna.

Vad gäller miljöaspekter vid byggnation och förvaltning har Platzer Fastigheter AB en strikt policy om att begränsa miljöpåverkan på sina fastigheter och målet är att miljöcertifiera samtliga fastigheter enligt Green Building, en tredjepartsorganisation som tillhandahåller oberoende tillsyn av professionell projektcertifiering (GBCI 2011). Denna rapport kommer därför att utlämna de miljöaspekter som uppkommer vid förvaltning och byggnation av nya och befintliga fastigheter.

En del befintliga fastigheter, som kvarteret Venus med färdigställs 2012, kommer inte att beröras i denna rapport. Förslaget innefattar inte bostäder då Platzer endast innehar kommersiella fastigheter.

1.1.2. Metod

För att få en djupare förståelse av vad som karaktäriserar Norra Gårda och vad som saknas har kvantitativa och kvalitativa enkätundersökningar gjorts. Frågor har ställts till Platzers hyresgäster samt boende och studenter i området. Med enkäterna har rapporten en statistisk bas att stå på, då boende i området samt elever på Göteborgs Högre Samskola har fått svara på flertalet frågor om Norra Gårda. Eleverna vid skolan och de verkande i området fick ta del av kvantitativa enkäter för att få ett så stort svarsspann som möjligt, vilket bidrar till högre statistisk säkerhet. För att få mer djup och förståelse över Norra Gårdas positiva samt negativa egenskaper har kvalitativa intervjuer/enkäter tilldelats boende i området, vilket har bidragit till en stor bredd i undersökningen. Enkäterna är också av stor vikt för att följa Göteborgs Stads vision om att göteborgarnas önskemål ska tillgodoses i så stor utsträckning som möjligt, vilket finns beskrivet i Översiktsplanen för 2009:

”Vår vision för stadsbyggandet i Göteborg är att göteborgarnas önskemål i den framtida användningen av mark- och vattenområden i så stor utsträckning som möjligt tillgodoses. Medborgarna skall känna sig delaktiga i stadsutvecklingen och när konkreta förslag om förändringar i stadsbilden planeras skall göteborgarna på ett tidigt stadium kunna medverka i planprocessen”

En uppfattning om området har skapats genom att flertalet rundvandringar gjorts och då tagit hänsyn till de förslag och åsikter som verksamma i området kommit med. Rundvandringarna har lett till inspiration och funderingar som senare diskuterats kontinuerligt med handledarna. På så vis har en framtida vision av Norra Gårda skapats av författarna.

Tekniska rapporter och tidigare examensarbeten har studerats för att skapa en objektiv bild av det geografiska området som tilldelats av Platzer Fastigheter AB i examensarbetets förklaring. En kontinuerlig kontakt med handledarna har upprätthållits under hela skrivprocessen. Även Översiktsplanen för Göteborg 2009 ligger till stor grund för att uppnå realistiska mål och visioner för Norra Gårda, som dessutom stämmer överens med vad Göteborgs Stad vill åstadkomma.

För att stärka de åsikter och visioner som uppkommit har intervjuer med sakkunniga i branschen genomförts för att presentera ett objektiva förslag med hög trovärdighet. Vidare baseras rapportens innehåll på genomförda kvalitativa intervjuer med relevanta aktörer i Norra Gårda så som Stadskontoret, Trafikverket och Poseidon Bostads AB. Stort fokus ligger på de enkätundersökningarna som genomförts med boende, studerande och de som jobbar i området. Det är de som bor och arbetar i området som berörs av förslaget och därför har de en stor del av den framtida visionen. Slutligen har även egna observationer utgjort en viktig beståndsdel då fakta insamlats.

2. Huvuddel

Göteborg växer som stad och Norra Gårda är centralt beläget. Visionen som Göteborgs Kommun har, vilken beskrivs i bakgrunden, är att bygga på exploaterad mark och öka tätheten och utveckla en blandstad, där olika verksamheter samspekar med befintliga bostäder och kontor.



Figur 2. Flygfoto över Gårda, med Norra Gårda markerat i blått. Ursprungsbild Eniro.se.

2.1. Blandstad

Blandstad är ett svårdefinierat begrepp. Det vitala är att få stadsdelen att leva under större delen av dygnet, skapa variation och mångfald. Att integrera olika funktioner i en stadsdel där möten kan ske mellan människor som arbetar, bor och vistas i området.

Blandstaden erbjuder olika funktioner och aktiviteter i en och samma stadsdel. Funktionerna är integrerade i varandra på ett sätt som gör det möjligt för naturliga möten. Arbetsplatser i kombination med bostäder och andra verksamheter gör staden levande och mer attraktiv att bo, jobba och vistas i. För att uppfylla begreppet blandstad behövs bostäder integreras i området. En stadsdel med enbart kontor och serviceverksamhet är ingen blandstad.

Norra Gårda har alla förutsättningar för att utvecklas till en väl fungerande blandstad. Området har de flesta funktionerna i dagsläget, men saknar naturliga mötesplatser och gångstråk. Norra Gårda behöver en strategi om hur området ska utvecklas till en bättre stadsdel och en trygg och levande blandstad.

Jämförelse med USA som inte har lyckats med att skapa blandstäder utan har olika distrikt, ”business district”, till exempel. Tydliga exempel på områden som är helt öde då verksamheterna i det området är inaktiverade. Business Districts som lyckats skapa en mångfald av verksamheter har också lyckats skapa en mer livfull stadsdel. Det finns också statistik där det framgår att fler våldsbrott begås i homogena områden, särskilt i sådana

områden som tenderar att vara öde på kvällar och nätter (Freedland 1994). Juha Laaksonen¹, kriminalkommissarie vid Helsingforspolisen, påpekar vikten av att folk ska känna sig trygga, vilket de gör då det är människor omkring dem. Även stöld och skadegörelse minskar av så kallad naturlig övervakning.

Ur miljösynpunkt finns det mycket att vinna på att ha en fungerande blandstad. Att människor både bor, arbetar och handlar i området bidrar till att avsevärt mindre resor genomförs, vilket ligger i linje med kommunens planer på mindre bilberoende.

¹ Intervju genomförd i Göteborg 2012-03-20

3. Omvärldsanalys

Det finns mycket gemensamt med Norra och Södra Gårda även om områdena idag är separerade. Platzter, med flera andra aktörer inom Göteborgs kommun, vill se en sammankoppling av stadsdelarna. Det är viktigt att stadsdelar inte delas upp fysiskt med barriärer som är svåra att förbikomma. Med en bättre sammankoppling motverkas att olika delar isoleras och leder till mer rörelse mellan stadsdelarna. I dagsläget pågår ett arbete från Göteborgs Stads sida om att göra stadsdelarna mer tillgängliga sinsemellan och att minska segregationen i boendet. Detta för att skapa en trygg, mångkulturell och spännande stad (Översiktsplan Göteborg 2009).

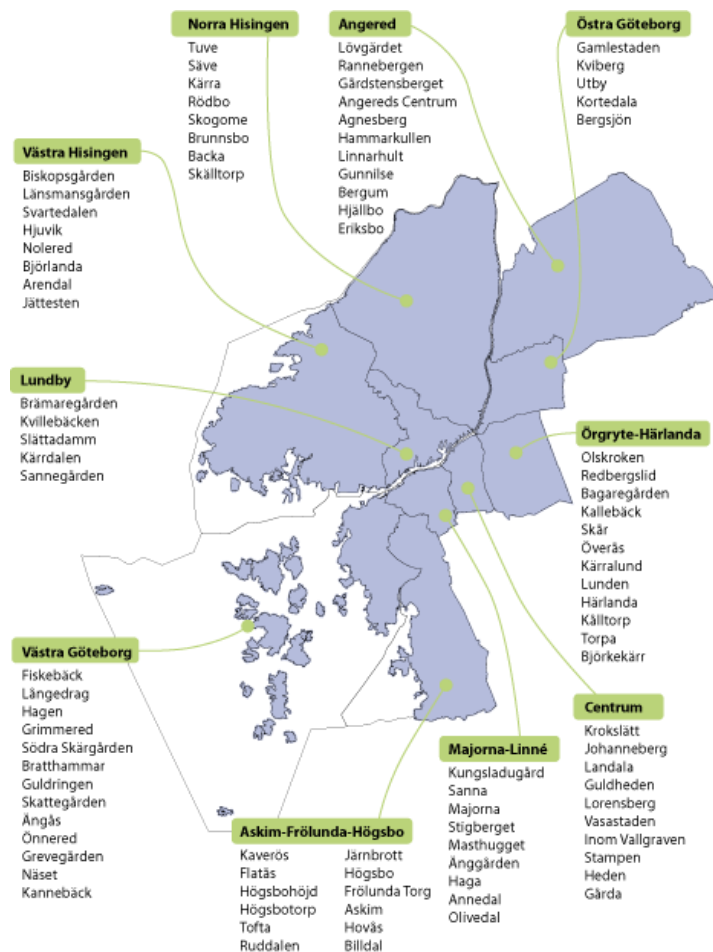
Olika barriärer, så som Ullevimotet och Rantorget, delar upp Norra och Södra Gårda. Då konceptförslagen endast berör fastigheter belägna i Norra Gårda kommer en omvärldsanalys enbart genomföras för detta område. Verksamheter från närliggande områden kommer att beröras och ett av rapportens mål är att få Norra Gårda sammankopplat med kringliggande stadsdelar.

Det pågår idag ett arbete hos kommunen (Översiktsplan Göteborg 2009) med att få staden mer tillgänglig mellan stadsdelarna och att minska segregationen i boendet. Detta behöver vara mer klart uttryckt än idag och vara det mest prioriterade målet när staden byggs. Om Göteborg någon gång ska lyckas med att få en trygg, mångkulturell och spännande stad där alla känner sig välkomna behövs det en bättre sammanlänkning, vilket leder till att stadsdelar integrerar med varandra.

3.1. Norra Gårda

Gårda är ett expansivt område i Göteborgs kommun med goda kommunikationer och nära till centrum. Norra Gårda är beläget mellan E6/E20 i öst och norr, Gullbergsån i väst och Ullevimotet i söder (se figur 1 och 2). I och med närheten till motorvägen tar resenärer sig med enkelhet ut på de stora lederna, med 15 minuters bilresa till Landvetter och en promenad om 15 minuter till Centralstationen. Platzter har som målsättning att tillmötesgå hyresgästernas parkeringsbehov (Björn Larsson) samtidigt som kommunikationen med kollektivtrafiken är viktig. Inom området finns flera utbildningsenheter, däribland Göteborgs Högre Samskola med ca 450 gymnasieelever och 250 högstadielever samt flertalet vuxenutbildningar med inriktning på svenska för invandrare.

I januari 2011 delades Göteborg upp i 10 stadsdelar, varav varje enskild stadsdel är indelad i primärområden (Göteborgs Stad – Karta över stadsdelar). Gårda ligger under stadsdelen ”Centrum”, vilket stärker Norra Gårdas geografiskt centrala lokalisering.



Figur 3. Göteborg indelat i 10 stadsdelar (Göteborgs Stad 2011¹).

Under tidigare år, innan 1980-talet, dominerade industrier större delen av Gårda, vilket fortfarande finns kvar i viss utsträckning i Södra Gårda. Norra Gårda omvandlades under början av 1980-talet då Göteborgs Spårvägar byggde en ny spårvagnshall. I och med att bygget försvann många av de dåvarande landshövdingehusen och ersattes istället med kontorsfastigheter och utbildningslokaler.

Den befintliga naturmiljön i området är begränsat till Gullbergsån med omgivande stränder och mindre grönytor i anslutning till gång- och cykelvägen som löper längs Gullbergsåns östra sida. I övrigt är det verksamheter och hårdgjorda ytor som präglar området. Sydväst om området ligger Stampens kyrkogård med angränsande park- och grönytor.

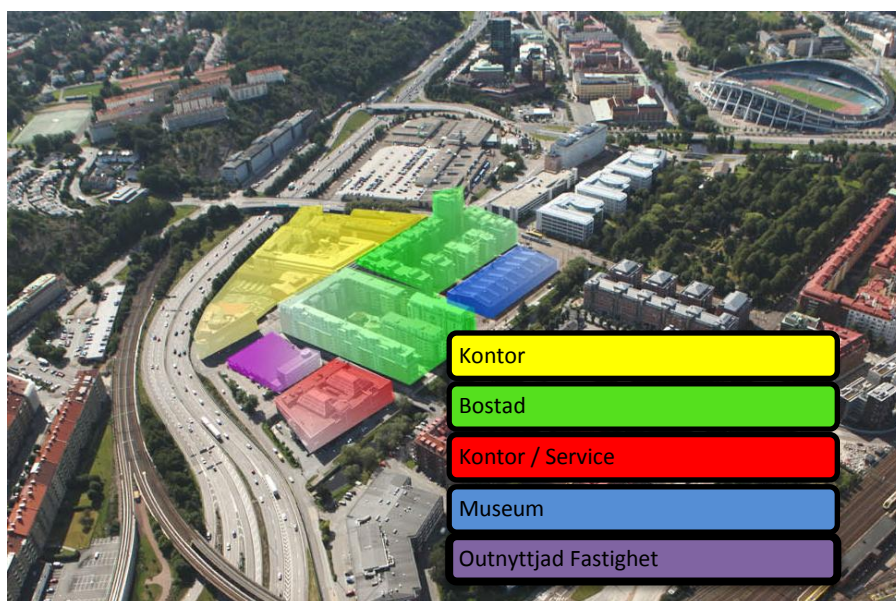


Figur 4. Norra Gårda markerat i blått. Ursprungsbild Eniro.se.

Pågående byggnationer i området är färdigställandet av bostadskvarteret Venus som skall vara färdigställt, 2012. Enligt Johan Niklasson, projektledare på Bostads AB Poseidon, förväntas det att bo omkring 3000 personer i Norra Gårda när byggprojekten är klara.

3.2. Platzer fastigheter i området och övriga verksamheter

En förenklad bild av de olika verksamheter som i dagsläget går att finna i området visas i bilden nedan. Norra Gårda utgörs till stor del av kontor och bostäder med en avsaknad av övriga verksamheter för allmänheten. Det är också väldigt lite aktivitet i form av service och nöjesutbud, vilket bidrar till mindre rörelse i gatuplan.



Figur 5. Fördelningen av verksamheter i Norra Gårda. Ursprungsbild Eniro.se.

Platzers fastighetsbestånd i Norra Gårda innefattar sex fastigheter. Fem av dem innehar kontor eller liknande verksamhet, beskrivna nedan, och en fastighet är ett parkeringsgarage.



Figur 6. Platzers fastigheter i Norra Gårda. Ursprungsbild Eniro.se.

Följande verksamheter är idag hyresgäster hos Platzers Fastigheter AB:

4:11

**PEAB Sverige AB
Plushögskolan AB
ASS Active
International AB
Gårda Restaurang AB
Infranord AB
Platzer Fastigheter AB
Bokia AB
FordonsGas Sverige AB
Österjärn AB
Peab Sverige AB**

2:12

**Trygga vägen AB
John Bondessons Rör
AB
Nordtrend Väst AB
Svensk
Trolleriunderhållning
AB
TDC Svergie AB**

8:2

**Gårda Sport AB
TeliaSonera Mobile
Network AB**

1:15

**Bosch Robert AB
Migrationsverket
Ansys Sweden AB
LaSSe
Brukarstödcenter
Ek.för
Målerifakta AB
Gryning vård AB
Administrativ
Mjukvara AB
Göteborgs Kvinnoklinik
AB
Peab Sverige AB
Förenade Care AB
Metrum Sweden AB
Addici FM AB
Bring Parcels AB**

Gemensamt för ovanstående hyresgäster är att de till största del är momsregistrerade bolag. Det är också den typ av hyresgäster som Platzers i första hand vänder sig till, då detta är att föredra ur skattesynpunkt, då hyresvärden kan dra av ingående moms på utfört arbete och således sänka hyreskostnaden. Nämnvärt är att trots det goda läget geografiskt återfinns inte ett enda bankbolag eller juristverksamhet. Bank- och juristbolag återfinns istället i området kring Nordstan, vilket är mer centralt beläget.

Vidare har Platzer långt framskridna planer om en nyproducerad kontorsfastighet i sex plan på Gårda 3:14. En större livsmedelsbutik är tänkt att inhysas i bottenplan. Byggstarten är planerad till 2012 och inflyttning i kvartal fyra 2013. Vid ett större behov av lokalyta finns det möjlighet att sammankoppla Gårda 3:14 med intilliggande fastighet (3:12).

Genom att utveckla Norra Gårda enligt det koncept som presenteras i denna rapport är tanken att även locka hyresgäster med bank- eller advokatinriktning. Det som idag endast attraherar en viss typ av verksamheter, då framförallt företag inom IT-, konsult- och utbildningsbranscherna, skall i framtiden locka hyresgäster från diverse olika branscher.

3.3. Företagsklimatet i Göteborg

Näringslivet i Göteborgsregionen har under de senaste tjugo åren förändrats markant. Idag är det alltmer kunskapsorienterade företag på marknaden, till skillnad från slutet av 1980-talet då Göteborg fortfarande dominerades av industrier (Översiktsplanen Göteborg 2009). Detta har i sin tur medfört att kontorsbaserade företag i Göteborg har ökat avsevärt, en ökning som enligt Göteborgs Stad troligtvis kommer att fortsätta, vilket medför ett ökat behov av attraktiva lokaliseringar i och omkring centrala Göteborg.

En bransch som under de senaste åren haft väldigt god utveckling i Göteborg är evenemangsverksamheten, vilket i sin tur har ökat turismen och handeln. Fortsatt utveckling anses god inom detta område, vilket ett gott företagsklimat bidrar till (Översiktsplan Göteborg 2009). I en studie utförd av Svenskt Näringsliv (Företagsklimat 2007) rankades Göteborgs kommun ha det bästa företagsklimatet av de tre storstadskommunerna (nummer 60 av totalt 290 kommuner). År 2012 är Göteborg rankat totalt 134 och har tappat stort mot exempelvis Stockholm (Företagsklimat 2012).

Efter en undersökning gjord av NAI Svefa (Isberg 2012) konstateras att i och med de låga vakansgraderna i det kommersiella segmentet råder det i Göteborg brist på moderna kontorslokaler. Vidare ställs krav på kommunen och byggherrar att påbörja nyproduktion av kontor. I samma undersökning görs bedömningen att hyresmarknaden är positiv för moderna kontor i attraktiva och kommunikationsnära lägen i Göteborg samtidigt som utveckling har varit oförändrad vad gäller äldre, ineffektiva lokaler (Isberg 2012). Mer av detta återfinns i bilaga 4.

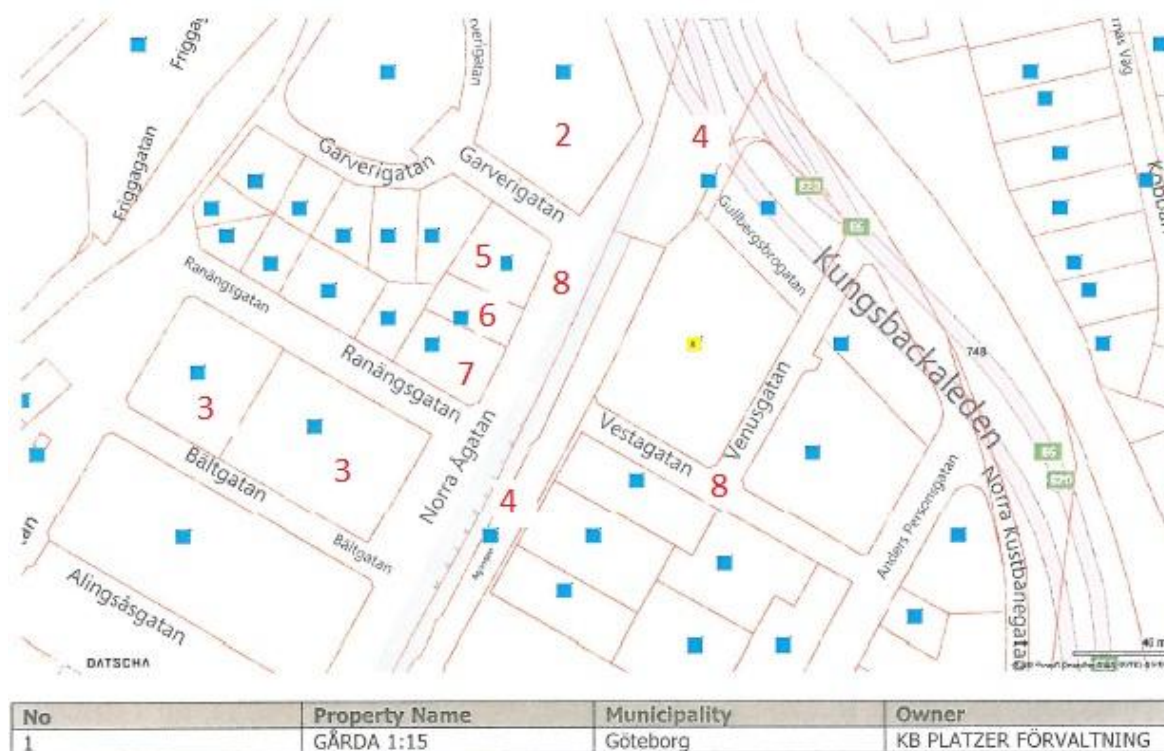
Hyresmarknaden för moderna kontor i attraktiva/kommunikationsnära lägen har under de senaste åren varit positiv.

Det finns mycket för Göteborg och de verksamma företagen i regionen att arbeta med för att återigen ligga i topp och ha möjlighet till ökad välfärd och skapa en attraktivare region för företagare. Enligt författarnas mening har Platzer här möjlighet att bidra genom att erbjuda tilltalande kontor och lokaler för att erbjuda företagen bästa tänkbara arbetsmiljö. I och med Norra Gårdas strategiska läge utmed evenemangsstråket bör Platzer se en möjlighet i att profilera sig mot denna bransch och locka hyresgäster inom evenemangsverksamheten.

3.4. Markägarförhållanden

Det finns flera aktörer som är relevanta fastighetsägare inom området för de konceptförslag som presenteras nedan. I bilaga 3 återfinns fastighetsägarförteckningen och nedan i figur 7

är en förenkling av denna. De förslag som presenteras under *kapitel 5 Konceptförslag* berör mestadels Göteborgs Kommun och deras fastigheter, då främst allmänna gatumarken.



Figur 7. Förenkling av fastighetsägarna i Norra Gårda

2. HIGAB
3. Bygg-göra
4. GBG Kommun
5. Erik Eriksson stiftelse
6. Helga Anna-Stina Lewerth
7. Bertil Hagelberg
8. GBG kommun- Allmän gatumark

3.5. Utvecklingsplaner för Norra Gårda och närliggande verksamheter

Norra Gårda har nyligen genomgått en totalförändring då kommersiella verksamheter och bostäder har blandats, vilket stämmer överens med den vision Stadsbyggnadskontoret i Göteborg har om en blandstad.

I juni 2011 påbörjade Göteborg Energi en om- och tillbyggnation av sitt befintliga huvudkontor, vilket beräknas stå klart under 2014, till en planerad byggkostnad av 275 miljoner kronor (Bygglo 2012). En nybyggnad om 7000 kvadratmeter som genom en ljus entrégård ansluter till den befintliga byggnaden, vilken i sin helhet skall byggas om och få en uppdaterad utvändig profil (Sefa 2012).

Öster om Odinsplatsen, i kvarteret Bangården längs Friggagatan, har Stigberget Fastighetsutveckling AB byggt 452 hyresrättslägenheter som färdigställdes i september 2010. Detaljplanen innehåller bostäder, kontor och handel. Ytterligare en fastighet, innehållande kontor och bostäder, återstår att bygga (Göteborgs Stad 2011¹).

2010-07-29 godkändes ett nytt planförslag som ger möjlighet att riva industri- och lagerbyggnader vid Anders Personsgatan för att bygga nya kontor och butiker. Att bygga högre byggnader och ersätta de lägre medför att marken kan användas mer effektivt. I och med många transporter av farligt gods på E6:an krävs att en skyddsmur byggs mellan Norra Kustbanegatan och Kungsbackaleden (Göteborgs stad 2010¹).

En motion, handling 2010 nr 41, ligger hos kommunfullmäktige om att göra om spårvagnsmuseet till saluhall, något som Business Region Göteborg har arbetat fram enligt Rune Elofsson².

Det pågår en diskussion om att göra en rondell vid Rantorget (Rune Elofsson). Detta för att underlätta den rådande trafiksituationen. Tanken är att likna den rondell som är belägen vid Mölndals Centrum.

Björn Siesjö³, stadsarkitekt Göteborg, nämner att det finns ett stort intresse av att utöka Göteborg och att området kring älven innefattar cirka 4,5 kvadratkilometer byggbar yta – ett område stort som Halmstad. Siesjö beskriver också Göteborg som en av de glesaste halv miljonstäderna i världen.

3.6. Kommunikation

Som beskrivet ovan nås de stora lederna med lätthet. 15 minuters bilresa till Landvetter Flygplats samtidigt som det tar lika lång tid att promenera till Centralstationen. Närliggande kommunaltrafik är dels busshållplatsen vid Rantorget och dels Svingeln, cirka 150 meter från Norra Gårda, där ett stort antal spårvagnar och bussar passerar. De gång- och cykelstråk som finns i området är tänkta att utvecklas och bidra till minskad biltrafik samt högre tillgänglighet för de som väljer att resa via kollektivtrafiken.



Figur 8. Närliggande kollektivtrafik. Bild från Platzer.se.

² Rune Elofsson, arkitekt Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad. Intervju genomförd 2012-03-20.

³ Föreläsning på Mäklarsamfundets årsstämma Clarion Post Hotel Göteborg 2012-05-11



Figur 9. Infarter till Norra Gårda från de större lederna. Ursprungsbild från Eniro.se.

3.6.1. Västsvenska paketet

Västsvenska paketet är ett utvecklingsprojekt från staten att hållbart utveckla de kommunikationsvägar som finns. Två nya tunnlar och en bro är planerade, med byggstart 2014 (Göteborgs Stad 2010²). Syftet är att underlätta för framförallt pendlande resenärer, med nya pendelstationer vid Centralen, Haga och Korsvägen. Gårda kommer inte att beröras direkt utan indirekt av minskad trafik utmed leden och bättre kollektivtrafik.

Västsvenska paketet innehåller följande och är hämtat från Transportstyrelsen hemsida:

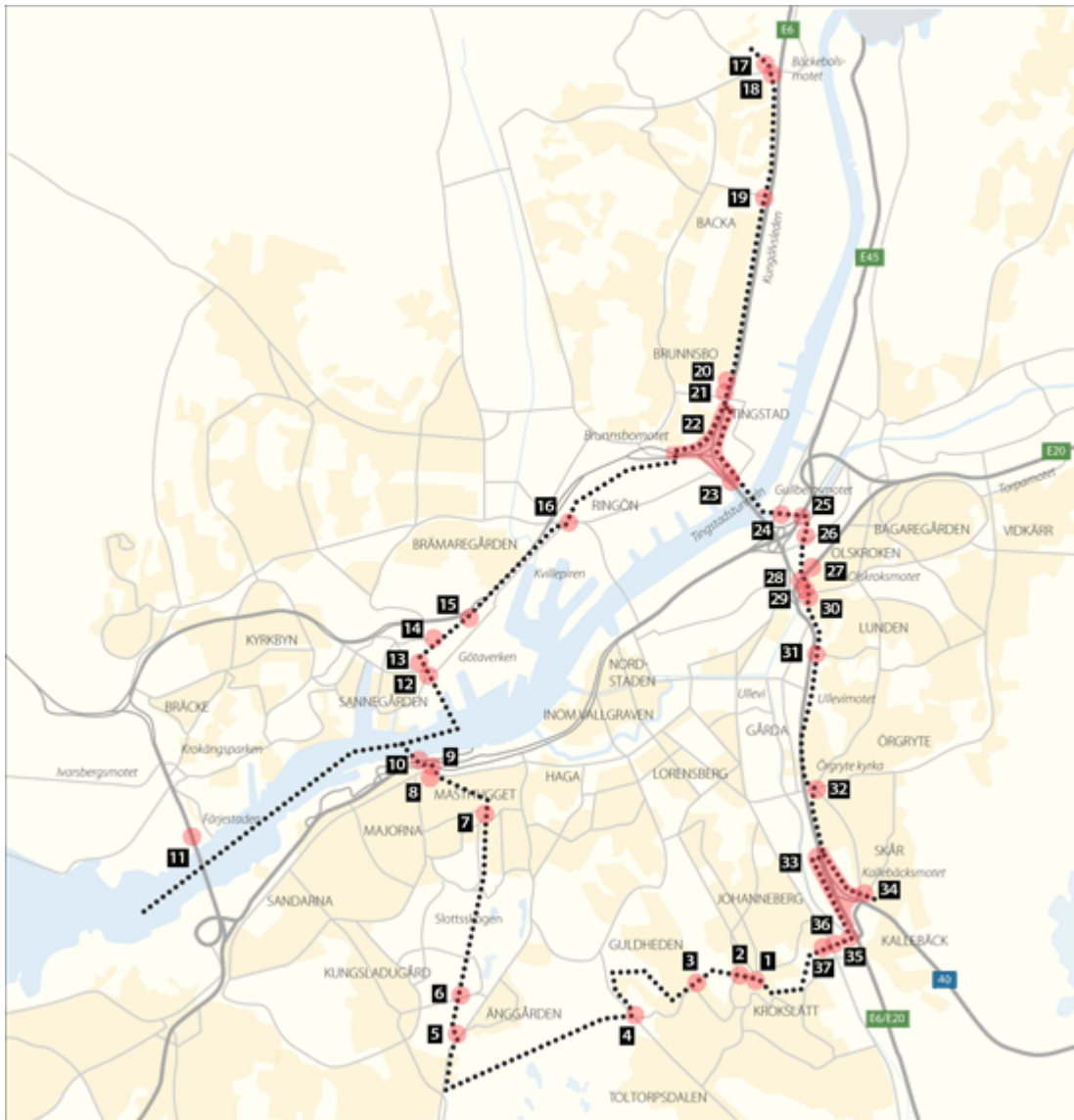
- Västlänken – en tågtunnel under Göteborg, 20 miljarder kronor (2018)
- Marieholmtunneln – en vägtunnel under Göta älv, 4,2 miljarder kronor (2014)
- Åtgärder för att skapa plats för mer kollektivtrafik, 4,6 miljarder kronor (2010)
- Delfinansiering av ny Göta Älv-bro, 2 miljarder kronor (2014)
- Förbättrad framkomlighet, miljö och trafiksäkerhet, 2,1 miljoner kronor (2010)
- Trimmingsåtgärder, 1,1 miljarder kronor (2010)

3.6.2. Trängselskatt

Från och med 1 januari 2013 kommer trängselavgifter införas i Göteborg. En avgift för svenskregistrerade fordon kommer att tas ut för bilar som passerar in och ut ur Göteborg. Trängselskatten bidrar till färre resor och till att de resor som genomförs blir mer planerade. Således minskas trafiken i Göteborgsregionen och förbättrar i sin tur luftkvalitet och buller (Transportstyrelsen 2010).

Trängselskatten kommer innebära att områden utanför tullarna kommer öka i attraktivitet då besparingar kan göras genom att slippa passera in och ut genom dessa. Dock kommer centralt placerade kontor och verksamheter alltid att vara attraktiva.

Enligt Transportstyrelsen kommer betalstationerna att placeras ut enligt bilden nedan. En utförligare lista med betalstationernas exakta placeringsadress återfinns i appendix.



Figur 10. Transportstyrelsens karta över betalstationer för trängselskatt. (Transportstyrelsen.se)

3.7. Geologiska förutsättningar

Området som rapporten innefattar ligger inom lågriskområde för markradon och inga krav på radonskydd finns (Göteborgs Stad 2010³).

Inga kända fornlämningar finns i området och inga byggnader finns heller i kommunens bevarandeprogram (Göteborgs Stad 2010³). Spårvagnshallen är den äldsta byggnaden, uppförd på 1930-talet.

Kungsbackaleden/E6 finns med i Översiktsplanen för Göteborg, fördjupad för sektorn transporter av farligt gods, antagen 1999-03-25 (även med i översiktsplanen för 2009). Enligt denna plan skall det finnas en bebyggelsefri zon 30 meter från leden just för att skydda närliggande verksamheter från eventuella trafikolyckor.

I Gullbergsån förekommer flera fiskarter, mestadels lax och öring. Framtida höjda vattennivåer kan bli ett problem och verksamheter på bottenplan samt garage måste ta i beaktning att vattennivån i Gullbergsån kan komma att höjas. År 2006 genomfördes

muddring i Mölndalsån och fram till dämnet i Gårda samt reglering av vattenflödena för att kunna hantera framtidens höjda vattennivåer (Bergstrand 2010).

4. SWOT – Norra Gårda

För att lyfta fram de aspekter som berörts i omvärldsanalysen och ge en sammanställning av Norra Gårdas styrkor, svagheter, möjligheter och hot presenteras nedan en SWOT-analys av området.

4.1. Styrkor

Norra Gårdas centrala lokalisering är den främsta styrkan. Närhet till de stora lederna gör området lättillgängligt med bil samtidigt som närheten till kollektivtrafiken är väldigt god. Området har en avsaknad av nattklubbar och kvarter med verksamheter som kan upplevas som otrygga. Närheten till vattenkontakten i form av Gullbergsån är också en stor styrka som bör utnyttjas bättre än vad den gör i dagsläget. Även kyrkogården som ligger i direkt anslutning sydväst om Norra Gårda är ett parkområde som kan brukas mer än det gör i dagsläget och bli en naturlig del av de grönstråk som redan finns.

4.2. Svagheter

Dagens Norra Gårda är en uppdelad stadsdel, isolerad från närliggande områden. Många bostäder har tillkommit men det är en stor avsaknad av övriga verksamheter, såsom butiker och annan kommersiell verksamhet.

Bil är idag det prioriterade färdmedlet för de verksamma i området, vilket framgår tydligt av den kvalitativa enkätundersökning som gjorts och återfinns i bilaga 1. För att i fortsättningen kunna locka hyresgäster bör Platzer, i den mån det går, tillmötesgå hyresgästernas parkeringsbehov, även om målet givetvis är att minska biltrafiken.

Även om Gårda är centralt beläget upplevs området ligga en bit utanför centrumkärnan, kommunikationerna med närliggande områden är goda, men uppfattas som begränsade. E6 som barriär i Norra Gårda i norr och öst begränsar integrationen med Lunden och Olskroken, två stora stadsdelar som är belägna nära geografiskt, men på ett långt fysiskt avstånd.

Norra Gårda är i dagsläget ett område som i stort sett endast är aktivt dagtid. För att få staden att leva under hela dygnet behövs verksamheter som har öppet efter det att kontoren stänger.

4.3. Möjligheter

Norra Gårda har alla möjligheter att bli en naturlig del av centrala Göteborg. En levande stadsdel med bra vattenkontakt, där arbete, boende och annan verksamhet integrerar med varandra. Genom att utveckla Norra Gårda till en blandstad ökar stadsdelens attraktivitet och karaktär.

En fortsatt utveckling av det som redan påbörjats, med nya bostäder och en upprustning av området kring ån stärker Norra Gårda.

4.4. Hot

Området står inför hot som skulle kunna påverka den positiva utvecklingen. Det är svårt att uppskatta hur det västsvenska paketet, med ombyggnad av vägar och kollektivtrafik, kommer påverka Norra Gårda. Även trängselskatten kan bidra negativt till att företag väljer att förlägga sin verksamhet utanför tullarna.

Förhöjda vattennivåer är ett problem som hela Göteborg står inför och särskilt vattennära fastigheter såsom de utmed Gullbergsån.

Att framtida intresse är svårt för att flytta till Gårda är ett hot som alltid kommer finnas.

5. Konceptförslag

Platzers grundtankar och vision ligger till grund för det konceptförslag som presenteras. Även Göteborgs Stads vision om framtida stadsutveckling i Göteborg finns med i bakgrunden till rapportens förslag (Översiktsplan Göteborg 2009):

”En attraktiv stadsmiljö är när det sjuder av verksamheter och det finns ett livligt stadsliv på gatorna. Staden ska upplevas trivsamt att vistas i, det måste finnas mötesplatser och små torgbildningar där människor vill vara. Då blir stadsmiljön inte bara attraktiv utan också mer trygg.”

Delar av förslaget sträcker sig utanför Platzers fastigheter för att möjliggöra ett förslag på hur hela området kan förbättras och bli en mer attraktivt och välfungerande blandstad. Omvärldsanalysen som gjorts återfinns i konceptförslaget då styrkor har bibehållits samtidigt som svagheter och hot har setts som något att motverka och förbättra. Stor hänsyn har tagits till vad de boende och Platzers hyresgäster i området anser att Norra Gårda saknar. Vad som här har efterfrågats har stämt in med vad författarna anser saknas och en helhetsbild för Norra Gårda och dess omgivning ges, samt mer ingående på de fastigheter som Platzer kan påverka.

5.1. Höghus vid Gullbergsåns utlopp sammankopplat med 1:15

Ett förslag till att vidare öka attraktivitet i Norra Gårda och locka människor att besöka området som vanligtvis inte vistas här är att uppföra ett höghus med anknytning till ån. Tanken är att skapa en unik byggnad där människor inte enbart arbetar utan även naturliga mötesplatser för området. En liknelse kan göras vid Rockefeller Center i New York som idag är en stor turistattraktion. Rockefeller Center är ett kommersiellt center, innehållande mestadels kontor, men också en stor spridning av andra verksamheter, så som TV-bolaget NBC:s huvudkvarter och en restaurang på 65e våningen. NBC sänder också sin morgonshow från ett skyltfönster vid torget, något som är mycket populärt både hos New Yorkbor och turister. Vad som vidare gör Rockefeller Center populärt och allmänt känt är att delar av byggnaden har gjorts offentliga och på så sätt lockat turister. På vintern anläggs också en isbana på torget utanför Rockefeller vilket är väldigt populärt.

Den byggnad som ges som förslag att ligga vid Gullbergsån i detta kapitel skulle kunna liknas vid Rockefeller Center. Ett kommersiellt höghus där delar av det öppnas för allmänheten. Grundtanken är att byggnaden skall ligga i anslutning till Gullbergsån som skulle mynna ut under byggnaden. Höjden beräknas bli cirka 30 våningar, där de två första planen kommer att vara handel – klädbutik, livsmedel och liknande. Dessa två plan är de som ska locka personer utan anknytning till området. I den motion, handling 2010 nr 41, som finns beskriven under *kapitel 5.2 Orienthall*, påpekar politikerna att det i dagsläget är ett väldigt dåligt utbud av lokaler för kommersiell verksamhet i Norra Gårda, så som caféer, restauranger och annan verksamhet i mindre skala. Därav är det av stor vikt att inte enbart bygga kontorslokaler utan också något allmännyttigt.

Kommande 27 våningar blir kontor, som är stängda för allmänheten och enbart riktar sig till de verksamheter som hyr dessa. Beroende på vilken hyresgäst byggnaden lockar kan

kontorets utformning anpassas till de behov som verksamheten kräver. Antingen dela upp kontorsplanen i kontorslandskap, mindre enskilda rum eller att samma företag hyr ett helt våningsplan eller flera våningar. Exempelvis skulle ett radio- eller TV-bolag kunna hyra här och likt NBC ha sevärd sändningar från gatuplan, med människor i rörelse och vattenkontakt med Gullbersån, eller sitta i byggnadens övre plan och istället ha utsikt över hela Göteborg. I och med läget, centralt med goda kommunikationer både med kommunala transportmedel och E6/E20 i nära anslutning, är det lockande för stora bolag att ha denna byggnad som huvudkontor.

Ett förslag till eventuella hyresgäster framkom i en intervju med Lars Carlsson⁴ föreslår en anpassning av fastigheten för bioteknikföretag, som idag sysselsätter cirka 10 000 människor i Västra Götaland. Att anpassa lokalerna för laboratorium kan vara en stor kostnad och flexibiliteten i byggnaden begränsas avsevärt. Däremot skulle ett samarbete kunna utformas mellan exempelvis Sahlgrenska Science Park, där nyföretagare inom medicin och forskning hyr laboratorium eller kontor (Sahlgrenska Science Park 2012). Då företagen växer begränsas de av kontorsparkens storlek och ett samarbete med kontorslokaler i Gårda och laboratorium vid Sahlgrenska skulle mycket väl kunna vara en god möjlighet för de mer etablerade företagen. Tre stycken kollektivtrafiksalternativ med direktanslutning mellan Svingeln och Sahlgrenska avgår med korta intervall (Västtrafik – Reseplaneraren). Bioteknikföretag har en tendens att växa fort när marknaden tar till sig dess idéer och resultat, vilket styrker deras intresse av att hyra in sig i nya kontorslokaler som är anpassningsbara och främjar tillväxt.

För att verkligen locka människor till området och uppföra ett landmärke som kännetecknar Norra Gårda är tanken att, likt Rockefeller Center, placera en restaurang på översta våningen som karaktäriserar Gårda. Även taket, där en terrass planeras, är ämnat för allmänheten. Takplanet kan antingen göras till en park, med lummiga buskar och träd, eller med enkelhet enbart utformas till en utsiktsplats med bänkar, likt figur 11. Restaurangen skulle även kunna ha en uteservering på takterrassen.

I de enkätundersökningar som gjorts till boende, studerande och arbetande i området finns en gemensam avsaknad av restaurang i Norra Gårda. 100 elever studerade på Göteborgs Högre Samskola svarade på frågan vad som skulle locka dem över till andra sidan ån. Svaret majoriteten kom med var ett café, likt Condeco (Condeco 2012) eller en exklusiv restaurang. Även boende och arbetande i området hade samma svar på frågan vad de saknar i Norra Gårda. Följaktligen finns ett tydligt behov av åtminstone en högklassig restaurang i området, som samtidigt håller öppet på kvällar och helger. Enkäterna finns bifogade i bilagorna.

⁴ Professor i ortopedi vid Orthocenter/IFK-kliniken. Intervju genomförd 2012-03-22



Figur 11. Takterrass Rockefeller Center. Bild från <http://www.newyorkology.com/archives/images/rockefeller.4.JPG>

Ytterligare förslag hämtat från New York och Central Park är att hyra ut båtar som Göteborgarna på sommaren kan ro i ån. Då området kring ån i Gårda görs mer attraktiv skulle det vara en väldigt vacker sträcka att glida fram i en träeka under sommar- och vårmånaderna.

Göteborgs stad vill förtäta staden (Junker 2005) enligt översiktsplanen för 1999, i centrala och halvcentrala delar på redan exploaterad mark. Att förtäta staden innebär färre transporter samtidigt som det ger bättre underlag för service och kollektivtrafik. Kommunen har också sett det som en möjlighet att bygga högre hus i dalgången nedanför Överåsen i Örgryte. Högre hus är även på gång längre söderut (Rune Elofsson).

I den sammanställningen som är gjord för de högsta byggnaderna i Göteborg (se figur 12) framgår att endast tre byggnader högre än 55 m har uppförts de senaste 22 åren. Detta stämmer inte helt överens med Göteborgs Stads vision om att förtäta staden, vilket framgår av översiktsplanen som beskrivits i tidigare kapitel.

Byggnad	Höjd (m)	Våningar	År
Lisebergstornet	116		1990
Lilla Bommen	82	23	1989
Gothia West Tower	72	23	2001
Gröna Skrapan	61	17	2010
Gårda Business Center	60	17	1989
Gothia East Tower	58	18	1984
Sahlgrenska Universitetssjukhuset	56	18	1959

Figur 12. Sammanställning av några av de högsta byggnaderna i Göteborg. Höjd, Våningar samt byggår.

Det kan tilläggas att i detaljplanen för kvarteret Venus som utfärdades 2005-03-08 diskuteras att området skulle bli upp till 30 våningar, motsvarande 95 meter över marknivå (Göteborgs Stad – Detaljplan Kv Venus). Således finns det planer och tankar inom

Göteborgs Kommun om att bygga högre byggnader och dessutom har kommunen som mål att förtäta staden.

En byggnad av denna karaktär skulle inte störa övriga byggnader i området utan enbart höja områdets standard. Byggnaden skulle skärma av motorvägen än mer än de redan befintliga glasavskärmningarna som sitter uppsatta i dagsläget. Denna byggnad återfinns på norra delen av Norra Gårda och således kommer skuggan från huset att falla på motorvägen och inte på bostadshusen som ligger söder om byggnaden.

Det är av yttersta vikt att byggnaden blir levande och en naturlig del i Norra Gårda. Jämför man med Skanskaskrapan Lilla Bommen, i folkmun "Läppstiftet", så fanns det liknande tankar när den byggnaden, 22 våningar och 86 meter hög, uppfördes 1989 (Aurell 1990). Tanken var att skapa sysselsättning, stimulera utveckling och framtidstro i Göteborg samtidigt som Skanska ville stärka sin position som byggherre (Aurell 1990). Nina Ryd, arkitekt och forskare vid Chalmers Tekniska Högskola, beskriver Läppstiftet som en "död" fastighet, som inte längre stimulerar utveckling som det var tänkt att den skulle göra. Detta är en företeelse som ofta uppstår med fastigheter som inte lyckas anpassa sig inför framtiden. Phil Thomas⁵ påpekar vikten av att en fastighet underhålls och anpassas på rätt sätt. Byggnader har en värdecykel då de är framtagna för att tillgodose nuvarande och upplevd framtida efterfrågan. Om fastighetsägaren gör en korrekt bedömning av byggnaden kommer den att växa i investeringsvärde. En fastighet når sin topp och kommer efter det att degradera sitt värde successivt. För att bromsa denna värdeminskning måste byggnaden vara anpassningsbar för framtida marknadsförändringar. Renovering, ombyggnad och även andra förändringar förlänger hela byggnadens livslängd.

Styrkor och svagheter med höghus på Gårda 1:15:

Styrkorna i detta förslag är många, som beskrivet ovan. Först och främst finns det ett behov av att förtäta staden vilket resulterar i att börja bygga på höjden. Det behövs högre hus för att Göteborg ska stå sig som storstad internationellt och det är brist på verksamheter så som restauranger och mindre butiker i Norra Gårda, där bostäderna under de senaste åren har ökat markant. Platzer Fastigheter AB, som idag äger stora delar av de kommersiella fastigheterna i området har som mål att expandera och utveckla Norra Gårda till att bli ett mer attraktivt affärsområde. Detta görs bland annat genom att locka nya hyresgäster till området samtidigt som rörelsen av människor i Gårda ökar. Ett nytt, modernt höghus i Norra Gårdas attraktiva läge förstärker inte bara Platzers varumärke utan hela Gårdas.

Svagheter med detta förslag är relativt få, men kan få stora konsekvenser. En stor volym förstärker barriärer. En risk med en byggnad av denna karaktär skulle kunna vara att ytterligare öka avståndet med kringliggande områden och således koppla bort dessa områden från centrum än mer än idag. Att inte få lokalerna uthyrda är något alla hyresvärdar är rädda för. Särskilt svårt blir det i och med den stora volymen på detta hus. 27 våningar innehållande kontor är väldigt mycket och kan bli svårt att hyra ut. Skulle ett minskat intresse för området uppstå kan antalet våningar korrigeras innan byggstart, dock bör byggnaden utformas så att påbyggnad är möjlig. Höghuset skulle förlora karaktär om tänkt bygghöjd inte uppnås.

⁵ Philip N Thomas, MSc, PGCertEd. Visiting Lecturer. Föreläsning Facilities Management 2012-03-28

Det gäller också att byggnaden är anpassningsbar och klarar framtida konjunktursvängningar. Samtidigt som dagens funktioner måste tillgodoseas är det viktigt att även framtida funktioner och förändringar kan tillfredsställas.

5.2. Orienthall

Vad Norra Gårda behöver är något som lockar människor som inte hade vistats i området vanligtvis. På det viset skapas en levande stadsdel med mycket rörelse och aktiviteter. När Norra Gårda erbjuder ett trevligt grönområde med ett välkommande café samt restaurang med terrass ut mot Gullbergsån kommer området att få ett stort lyft och många boende i andra delar av Göteborg kommer ta sig till Norra Gårda och avnjuta en fika eller lunch i en nykonstruerad stadsdel. Detta är tänkt att uppnås på följande vis:

I dagsläget ligger ett spårvagnsmuseum där den planerade Orienthallen är tänkt att ligga. Ett spårvagnsmuseum lockar inte samma kundkrets som en Orienthall skulle göra. Spårvagnsmuseet har få besökare årligen och de har endast öppet vissa månader på året. Detta i jämförelse med befintliga Orienthuset i Göteborgs utkant, Alekärrgatan i Gamlestan. Orienthuset är ett referensobjekt till den planerade Orienthallen i Norra Gårda.

Platsen som i dagslägen är i princip oanvändbar kommer nu vara den nya mötesplatsen i östra delarna av Göteborg. Med dessa förändringar kan Platzer Fastigheter erbjuda lokaler i mer attraktiva lägen med en stor genomströmning av besökare. Det är tänkt att Orienthallen ska fungera som ett dragplåster som ska locka besökare till platsen. Det är även tänkt att folkströmmen ska ta sig upp till konceptförslagets höghus på 2:12 och 1:15, för det är där Platzer Fastigheter har stort intresse att få människor till platsen.

När besökare tar sig till Norra Gårda från Svingelns hållplats är det tänkt att de ska fortsätta in i Norra Gårda efter att de har passerat det framtida torget och Orienthallen. Grönstråket kommer att leda besökarna upp mot höghuset där ännu fler verksamheter och nöjesaktiviteter kommer att husera, vidare beskrivet under *kapitel 5.5 Promenadstråk som sammankopplar Norra Gårda med närliggande områden*.

För att denna plan ska bli verklighet så behöver spårvagnsmuseet flytta. Ett förslag som är möjligt är att flytta museet till Getebergsäng, söder om Liseberg. På det viset behåller Göteborg sin kultur och historia och platsen i Norra Gårda blir öppen för andra verksamheter. En flytt av verksamheten hade bidragit till fler besökare för spårvagnsmuseet då Lisebergs kunder är av ett högre intresse för spårvägens historia än boende i Norra Gårda. Vid samtal med Rune Elofsson från Stadsbyggnadskontoret har författarnas tankar om en flytt förstärks då kommunen har haft planer på denna flytt sedan tidigare.

Det finns en motion, Handling 2010 nr 41, i kommunfullmäktige om att göra om Gårdahallen till en saluhall. Kommunen genom Kerstin Billmark (S) söker en alternativ lokalisering för Kvibergs marknad och undersöker möjligheterna att ha denna typ av verksamhet i Gårdahallen.

Genom att etablera en Orienthall där spårvagnsmuseet ligger idag kommer det att leda till en ökad strömning av konsumenter och besökare i området. Fördelarna med att etablera en Orienthall av samma koncept som det nuvarande Orienthuset på Alekärrgatan i Göteborg är många. Platsen är mycket mer central än Alekärrgatan och når på så sätt fler konsumenter samtidigt som en stor variation nationaliteter redan vistas i området då Migrationsverket ligger 100 meter bort och en vuxenutbildning för invandrare inom samma radie. Orienthallen erbjuder något nytt som inte finns någonstans i centrala

Göteborg. Segmentet är väl valt och Orienthallen har en stor potential till att bli något utöver de vanliga matbutikerna som alla invånare är vana vid.

Biltrafiken kring Orienthallen kommer vara en belastning för området. Ett stort antal leveranser sker dagligen, detta för att hålla produkterna fräscha. Emellertid behöver trafiken inte bli något problem ifall den leds på rätt sätt med smarta lösningar som underlättar både transport av varor och tillströmningen av människor. Göteborgs stad har en norm på antalet parkeringsplatser som behövs i en verksamhet som denna. Enligt motionen, Handling 2010 nr 41, krävs ca 100 parkeringsplatser. En butik av denna karaktär är ingen storhandelsbutik utan ett komplement för bashandeln med intressanta råvaror från hela världen. Ett mindre antal parkeringsplatser uppmanar konsumenterna till att utnyttja närliggande kollektivtrafik.

Norra delen utanför spårvagnshallen är avsatt i översiktsplanen (2006) som torg. Torget är en viktig resurs till att länka samman gångstråket och de framtida höghusen på 2:12 och 1:15. Torget är tänkt som en utvändig förlängning av Orienthallen. Här kommer det finnas en uteservering som är fast på den befintliga rälsen. Detta för att bevara något av spårvagnsmuseet. Ett smidigt sätt att rulla ut bord och stolar vid passande väder. Försäljning av färsk frukt och andra varor kommer att bidra till en levande rörelse och många nya besökare i området.



Figur 13. Framtida Orienthall. Ursprungsbild från Eniro.se.

Styrkor och Svagheter med Orienthallen

Styrkorna med Orienthallen är att den blir ett dragplåster för området. När besökare tar sig till Norra Gårda för att inhandla varor från hela världen, är det tänkt att de inte ska vända och gå från Norra Gårda. Det är tänkt att besökarna ska ta sig till verksamheterna på 2:12 och 1:15, där det kommer finnas fler aktiviteter för besökarna. Ju fler besökare i området ju mer ökar försäljningen för andra verksamheter i Norra Gårda.

En Orienthall kommer leda till en mångfald av människor från olika nationaliteter som vill inhandla varor från olika matkulturer. En ökad rörelse i området gör Norra Gårda mer attraktivt. Där människor vistas vill företag synas. Därmed kan Platzer Fastigheter, som äger flera fastigheter i Norra Gårda locka fler hyresgäster med bättre ekonomi.

Svagheter med Orienthallen är att leveranserna av varorna kan bli ett problem. Det gäller att tänka igenom hur trafiken ska ledas och på vilket sätt det blir enklast och smidigast att lasta in varor och hantera soporna.

Risken med att folk inte handlar i Orienthallen finns alltid, men med tanke på hur många som bor i området och hur bra det går för Orienthuset i Gamlestan så är det en väldigt liten risk att verksamheten inte blir lönsam.

5.3. Gångbro till Gubberogatan

För att ytterligare öka flödet av människor i området och på så vis ge ett större kundunderlag till de tänkta verksamheterna planeras en gångbro från Gullbergsbrogatan och Kobbarnas väg. En bro här ökar kontakten mellan Lunden och Norra Gårda. Det underlättar inte enbart boende runt Gubberoparken att ta sig till Gårda, utan också för dem att ta sig till de mer centrala delarna av Göteborg. E6/E20 är en stor barriär som är svår att överkomma. Genom fler broar över denna motorväg skulle den inte avgränsa områdena så dominant som den idag gör.

Förslaget bygger på det tidigare förslaget Göteborgs Kommun hade om att decka över motorvägen och bygga över den (Rune Elofsson). Under högkonjunkturen i slutet av 80-talet var dessa planer långt framstridna. Sedan lågkonjunkturen i början av 90-talet har en bro inte diskuterats, än mindre en överdeckning (Rune Elofsson).

Tillgängligheten är av oerhörd vikt – bron skall nyttjas av såväl cyklister som rullstolsburna. Då ytan att bygga bron på är begränsad, framförallt på Gullbergsbrogatan, ligger svårigheterna i detta förslag i att få en bro som kan nyttjas av rullstolsburna och samtidigt inte ta mycket plats. Liknande broar finns utmed väg 158 i Askim, gång- och cykelbroar som inte kräver mycket utrymme.

I förslaget ovan, att anlägga ett torg på Vestagatan, krävs det ett stort flöde av människor. Idag är detta en industrigata som enbart används för transport till olika fastigheter. Det finns inte heller något som i dagsläget lockar människor till detta område. En bro från Gubberoparken skulle ändra detta flöde drastiskt. För människor gående eller cyklande från Lunden skulle vägen förbi Platzers torg bli den naturliga vägen att ta till Evenemangsstråket, med Ullevi, Scandinavium och Filmstaden Bergakungen, eller till centrala Göteborg.

Ytterligare ett investeringsförslag är att förvärva parkeringsplatserna mellan Kobbarnas väg och Norra Gubberogatan. Som framgår i omvärldsanalysen under kapitlet om trängselskatt så kommer de närmsta stationerna in till Göteborg ligga på Willingsbron och vid Olskroksmotet (se figur 10 ovan). Ett alternativ för att slippa undan trängselskatten för de som är verksamma i Göteborg, men bor utanför staden, är i så fall att parkera på nämnda parkering (figur 14) och promenera över till Gårda och närliggande områden. Denna parkering är en av de mest centrala parkeringarna som ligger utanför trängselskattsektionen. För arbetande och boende i Norra Gårda skulle denna parkeringsvariant vara ett ekonomiskt bra alternativ.

Enligt Transportstyrelsen är maxavgiften per dag och fordon 60 kronor (Transportstyrelsen 2012). En vanlig arbetsvecka skulle då kunna kosta upp emot 300 kronor endast för att passera tullarna. Att istället ha bilen parkerad utanför dessa skulle kunna spara mycket pengar åt bilisterna.



Figur 14. Första skiss på tänkt gångbro. Ursprungsbild från Eniro.se.

Med denna gångbro i bruk skulle följande rörelsemönster kunna uppnås i området:



Figur 15. Gångstråk i Norra Gårda med gångbro till Gubberogatan. Ursprungsbild från Eniro.se.

Styrkor och svagheter med gångbro från Norra Gårda till Gubberogatan

Styrkorna med detta förslag är många. Först och främst övervinns en tidigare barriär (Kungsbackaleden/E6) som försvårat transporten mellan Lunden/Olskroken till Gårda. I och med denna bro förändras människornas rörelsemönster och bidrar till ökad integration mellan områdena, vilket i sin tur främjar de verksamheter som bedrivs och ökar tillströmningen av människor avsevärt. De tänkta verksamheterna i höghusen är beroende av ett kundunderlag som blir svårt att uppnå om inte människor ser vägen förbi Gårda 2:12 och 1:15 som en del i deras naturliga rörelsemönster. Även matbutiken som Platzer har för

avsikt att bygga på Gårda 3:14 främjas av kundunderlaget från området kring Gubberoparken som bron tillför.

Svagheterna med en bro likt denna är väldigt få. Den största svagheten finns i de ekonomiska aspekterna – vem av de olika aktörerna som finansierar och underhåller byggnationen. Författarna anser att Platzter Fastigheter AB, tillsammans med övriga fastighetsägare i området, bör ha ett intresse av en bro likt denna och en överenskommelse om att möjligen dela kostnaden med Göteborgs Stad kan förväntas vara en bra lösning för båda parter.

5.4. Gårda 2:12

Fastigheten Gårda 2:12 bör ersättas med ett höghus likt det tänkta höghuset på Gårda 1:15. Två likvärdiga torn skapar en unik entré in mot Göteborg och ger ett landmärke inte bara för Norra Gårda utan för hela Göteborg. Det finns i dagsläget en hel del lediga kontor i Göteborgsregionen men få större kontor som skulle kunna användas av större företag som huvudkontor (Lokalnytt 2012). Exempelvis skulle Göteborgs Energi kunna flytta sitt huvudkontor hit, till nya, moderna och energieffektiva kontor. Många av de lokaler som är lediga återfinns i de mer centrala delarna av Göteborg, exempelvis inom vallgraven (Lokalnytt 2012). Följaktligen talar mycket för goda utvecklingsmöjligheter i Gårda i och med det attraktiva läget nära lederna.

För att inte ta ljuset från närliggande bostäder föreslås att ett torg etableras söder om byggnaden och att höghusdelen förflyttas till fastighetens norra del. En i dagsläget ickelevande gata blir med ett torg genast mer livlig och attraktiv.

I dagsläget är det parkeringsplatser norr om byggnaden (se figur 17), vilka med fördel kan förläggas i ett parkeringshus under och i byggnaden. För att en fastighet likt denna innehållande kontor ska bli så attraktivt som möjligt bör parkeringsplatser i nära anslutning erbjudas till hyresgästerna, även om kommunen strävar efter att öka resandet med kollektivtrafiken. Gårdas attraktiva läge utmed leden tas tillvara genom att anlägga parkeringshus under fastigheterna. I och med att parkering finns i utkanten av kärnan minskar trafiken i centrum, något som skulle fungera på flertalet ställen i Göteborg. Mest fördelaktigt att applicera detta parkeringsförslag på Gårda 2:12 är att bygga parkeringsgarage i 3-4 våningar i den norra delen av byggnaden, den del som vetter åt motorvägen, och bedriva annan verksamhet mot söder. Som beskrivet i kapitel 3.6 Geologiska förutsättningar, är Kungsbackaleden/E6 som löper i nära anslutning till byggnaden klassad som transportväg av farligt gods. Därav behövs ett skydd mellan kontoret och motortrafikleden för att förhindra eventuella risker. Parkeringshuset skulle fungera som en barriär mot kontoret och behovet av att förstärka nuvarande barriär minskar. I centrala Boston är Motor Mart Garage ett av stadens största parkeringsgarage och är urbant integrerat med gångavstånd till de flesta sevärdheter och restauranger och samtidigt närhet till de större lederna. Parkeringshuset är sju våningar högt och innehåller såväl hyrbilsagenter som biltvätt (Motor Mart Garage 2012). I samma hus återfinns också kontorsverksamheter och i gatuplan finns flera restauranger och butiker av varierande storlek.



Figur 16. Motor Mart Garage, Boston. Bild hämtad från <http://www.motormartgarage.com/images/pixs/home.jpg>

Ett problem för fastigheten 2:12 är att locka till sig kunder och att få människor att röra sig i ett område som tidigare inte används av folk som inte bor eller arbetar här. Förslaget ovan om att anlägga en gångbro mellan Gubberogatan och Norra Gårda ligger till stor grund att verksamheterna i fastigheten 2:12 blir välfungerande. Att få ett naturligt rörelsemönster av människor i detta område är således av stor vikt. De flesta städer i Europa och då framförallt Italien har ett torg (piazza i Italien och motsvarande "public square" i England), där människor träffas och interagerar. Torget är kärnan i samhället och den naturliga mötesplatsen för alla åldrar. Oftast ligger det ett eller flera kaféer eller barer på dessa torg. Större torg används också som marknadsplatser att sälja lokalt odlade frukter och grönsaker (Dyer and Ngui 2010). Det är av stor vikt att ett torg likt detta blir en naturlig mötesplats och inte bara en tom yta utan något liv och rörelse.



Figur 17. Gårda 2:12. Ursprunglig bild Eniro.se.

Skanska har nyligen byggt Göteborgs första gröna kontorshus (Skanska Gröna Skrapan) . God inomhusmiljö och energisnål teknik har kombinerats med djupgående miljöfokus. Ytterligare smart funktion i detta koncept är den miljöbilspool som finns etablerad och uttag i parkeringsgaraget för elbil.

Sunfleet, ett företag som hyr ut miljöbilar per timme, är redan etablerade i Gårda men skulle kunna utveckla verksamheten med kontor och bilpool även i Gårda 2:12. Att kunna erbjuda hyresgästerna i fastigheten miljöbilar att hyra per timme skulle minska antalet bilister till och från Gårda, samtidigt som företagen har möjlighet att minska sina transport- och administrationskostnader (Sunfleet 2012).

För att vidare utveckla miljöprestandan i kontorslokaler har Fastighetsägarna nyligen lanserat så kallade ”Gröna Hyresavtal” för kontor, vilket bygger på en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst om att vidta åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda (Fastighetsägarna 2012). Gröna hyresavtal är ytterligare ett steg mot en bättre miljö och bidrar till att öka medvetandet och engagemanget hos hyresgästen samtidigt som det skapar samverkan mellan båda parter.



Figur 18. Skiss över hur fastigheten 2:12 skulle kunna utvecklas. Bild från Platzer.se.

Styrkor och svagheter med höghus på Gårda 2:12

Både styrkorna och svagheter med detta förslag liknar till stor del det ovan nämnda höghuset på Gårda 1:15. Detta förslag bidrar till mer aktivitet på gatuplan, med ett torg och diverse andra verksamheter som lockar folk. Parkeringsgaraget är av stort intresse för båda fastigheterna och även övriga verksamheter i området. Detta fungerar även som en skyddsbarriär mellan farliga transporter längs Kungsbackaleden/E6 och verksamheterna i fastigheten.

Svagheter är som alltid bristande intresse bland potentiella hyresgäster. Realistiskt kommer inte Gårda 2:12 och Gårda 1:15 att byggas samtidigt just av denna anledning, utan när byggnationen av ett höghus är klart fortsätter nästa byggnation – om intresset för lokaler i området kvarstår. Ett bra kundklientel och låg vakans på första höghuset bidrar till vidare utveckling av nästkommande höghus. Verksamheterna i byggnaden är, likt övriga verksamheter i området, beroende av att folk rör sig längs de planerade stråken. Här är förslaget om den tänkta bron (kapitel 5.3) av yttersta vikt för att möjliggöra ett naturligt rörelsemönster som sträcker sig förbi detta hus och de planerade verksamheterna i gatuplanet.

5.5. Promenadstråk som sammankopplar Norra Gårda med närliggande områden

För att ta vara på citatet nedan, som nämns i översiktsplanen för 2009, är ett av rapportens förslag en utveckling av de promenadstråk som redan finns i Norra Gårda.

”Vi anser att nya promenadvägar och motionsslingor för både sommar- och vinteraktiviteter är viktiga framgångsfaktorer för en stad som vill vara attraktiv i framtiden.”

Konceptförslagen är alla tänkta att vara en del av det promenadstråk som ska bli en naturlig del av Norra Gårda och närliggande områden. Genom att skapa ett grönstråk som sträcker sig utanför Norra Gårdas gränser skapas en rörelse av människor vilket gynnar verksamheterna i Norra Gårda. Liv och rörelse ökar genom löpspår i kombination med ett promenadstråk där de boende kan rasta sina husdjur och motionera.



Figur 19. Framtida tillströmningsvägar. Ursprungsbild från Eniro.se.

I dagsläget är gångstråken begränsade i Norra Gårda. Ett förslag till en ökad besöksfrekvens i Norra Gårda och framförallt besökarna vid 2:12 och 1:15 är att konstruera en gång/cykelbro över motorvägen och järnvägsrälsen. Planen är att bron skall länkar ihop Gubberogatan med Norra Gårda. Detta medfört ett nytt alternativ för de boende på Gubberogatan att ta sig in till centrum på det snabbaste och smidigaste sättet.

Gångbron blir en stor tillgång för Norra Gårda. Aldrig förr har besökare kunnat ta sig till området på detta vis. Nu erbjuds ett nytt alternativ och den stora motorvägsbarriären blir allt mindre. Besökarna behöver inte ta vägen runt Norra Gårda, nu kan de ta sig igenom området och komma över motorvägen på ett smidigt sätt. Med denna lösning kan invånare och besökare ta sig till Norra Gårda från alla väderstreck. Planerna med höghusen på fastigheterna 2:12 och 1:15 som konceptförslaget förtydligar bli denna gångbro ett utmärkt komplement till att locka över besökare till verksamheterna som är tänkta att finnas där.

Grönstråket som sträcker sig längs hela Gullbergsån kommer bli promenad och motions spår med grönska och vattendrag. Detta stråk är även tänkt att fungera som en plats där invånarna och besökarna stannar till och sätter sig på träbryggan och tittar ut över vattnet och avnjuter något som caféet eller torget har att erbjuda.

Att motionera eller hitta välkomnande promenadstråk har varit ett problem för invånarna i Norra Gårda. För att lösa detta problem har nu ett grönstråk skapats. Det sträcker sig från Nya Ullevi, passerar kyrkogården vid Ågången för att sedan fortsätta hela vägen upp till Platzers Fastigheter på 1:15 och 2:12. Grönstråket är cirka en kilometer långt och rundan

blir ett naturligt val för de som vill rasta hunden, jogga eller bara ta en avslappnande promenad.



Figur 20. Motionsrunda, cirka 1 km. Stor utvecklingspotential finns här. Ursprungsbild från Eniro.se.

Det grönstråket kommer att generera en mer välkomnande stadsdel som invånare som är bosatta i andra delar av Göteborg inte drar sig för att besöka och titta till. Nu när det finns ett fint grönstråk med anknypningen till torg, orienthall och café blir det genast något alla kan nyttja. Med fler besökare i området kan en levande stadsdel skapas och verksamheterna i Norra Gårda genererar större inkomst. På lång sikt betyder det att stadsdelen blir attraktiv och företag vill etablera i området. Det är här Platzer Fastigheter AB kommer in i bilden då de äger en stor del av fastigheterna i Norra Gårda. Platzer Fastigheter AB kan nu erbjuda en attraktiv stadsdel och locka en större kundkrets som förut tvekade ifall de ville etablera i Norra Gårda.

Ytterligare aktiviteter som Norra Gårda kan erbjuda är Gullbergsån som rinner igenom området. Att kunna erbjuda ett grönstråk med en god vattenkontakt är sällsynt i centrala delar av Göteborg. Därför har Norra Gårda en stor möjlighet att locka till sig besökare från andra delar av Göteborg. Grönstråket och Gullbergsån fungerar i symbios med närliggande verksamheterna. Sommartid kompletterar vattenkontakten verksamheterna som leder till en bättre omsättning.

6. Avslutning

För att utveckla Norra Gårda till den blandstad och attraktiva stadsdel som presenteras i syftet har flera förslag redogjorts under kapitel 5 *Konceptförslag*. Både för- och nackdelar diskuteras för varje enskilt förslag samt vilken nytta de olika förslagen drar av varandra.

För att ligga i linje med Göteborgs kommun har den senaste översiktsplanen studerats och applicerats i varje enskilt förslag.

I de flesta städer runt om i Europa kretsar många människors tid till att integrera med andra på allmänna mötesplatser, något som är en brist i Göteborg och framförallt Norra Gårda. Därmed anläggs i detta konceptförslag två torg för att öka de naturliga mötesplatserna. Författarna anser att torgen hade blivit en stor tillgång för de verksamma och boende i Norra Gårda.

Tidsramen för de presenterade förslagen är inte beräknade då författarna ej har insyn i Platzers ekonomi eller strategi. Däremot har en uppfattning om vad som anses rimligt gjorts. Till en början är den tänkta gångbron och orienthallen med intilliggande torg de två förslag som, förutom Platzers utveckling av Gårda 3:14, ligger främst i tiden. Att först få ett naturligt flöde av människor i området i och med bron över E6/Kungsbackaleden bidrar till att nyöppnad verksamhet i området har lättare att etablera. I de framtida utvecklingsplaner som finns kommer ytterligare kontorsverksamhet krävas och således är förslaget om två höghus högt relevant. Dock bör efterfrågan säkerställas innan projektering. Gothia Towers har valt att bygga på befintlig byggnad då de insett att det finns en efterfrågan. Därför anser författarna att kontor i denna attraktiva stadsdel är relevant och beräknad vakansgrad låg.

Göteborgs Kommun har som mål att minska biltrafiken i staden och därmed minska antalet parkeringsplatser. Författarna anser att attraktiviteten i att ha kontor i Norra Gårda är närheten till de stora lederna och därmed av stor vikt att kunna erbjuda hyresgästerna närliggande parkeringsplatser. Detta går medvetet ifrån den målsättning kommunen har, men miljövänliga bilar och klimatsmarta lösningar bidrar till en bättre miljö.

I de planer som finns för Västsvenska paketet bör spårvagnstrafiken och dess integrering med bil- och gångtrafikanter ses över. En problematisk knutpunkt i Norra Gårda är vägkorsningen utanför vagnhallarna, där det uppstår konflikt mellan de olika trafikslagen. Detta är ett område som bör utvecklas och förbättras för att göra det smidigare för Gårdas invånare.

Författarna anser inte att det i dagsläget är rimligt med två stycken skyskrapor i Norra Gårda, även om förslaget är relevant då Göteborg är inne i en fas då höga byggnader byggs, exempelvis på- och tillbyggnad av Gothia Towers, och målsättningen för Göteborgs Stad är att öka tätheten. Detta kommer i sin tur leda till en bättre blandstad, färre transporter och större interaktion av människor. Riskerna är allt för stora för ett fastighetsbolag som Platzers att upprätta två så stora kontorsbyggnader enbart på prospekt utan någon säkerhet med att få all yta uthyrd. Därmed är det rimligast att uppföra en byggnad, få den uthyrd till fullo och sedan vidareutveckla med den andra byggnaden.

Utvecklingen av Gullbergsån är ett osäkert moment då många har nytta av ån, men det är oklart vem som ska stå för kostnaderna, därmed anser författarna att Göteborgs Kommun som har planer på att utveckla vattenkontakten med Norra Gårda bör bidra med kapital.

7. Referenser

Aurell, B (1990) *Lilla Bommen*. Göteborg: Skanska Fastigheter Väst.

Bergstrand, B. (2007) *Vattennivån i Gullbergsån*. Vårt Göteborg – Göteborgs Stads Nyhetstidning, publ. 2007-05-16.

Bjurde, U. (2002) *Gårda - bilder från en försvunnen stadsdel: människor, hus och verksamheter under hundra år*. Lokalhistorisk identitet, 0280-1787 ; 12. Göteborg: Etnologiska föreningen i Västsverige.

Bygglo (2012) *Göteborg Energi – om och nybyggnad av kontor i Göteborg*.
http://www.bygglo.se/Sajtlista/Projekt/4803_865509_goteborg_energi (2012-03-20)

Condeco (2012) <http://www.condeco.com/> (2012-03-26)

Dyer, H. and Ngui, M. (2010) *Watch this Space: Designing, Defending, and Sharing Public Space*. Pages 8-3 and 78.

Fastighetsägarna (2012) *Premiär för Gröna hyresavtal*. Fastighetstidningen nr 5 Juni 2012. Ss. 7.

Freedland, J. (1994) *Crime statistics show violence down in traditional American big-city areas*. The Ottawa Citizen, Ottawa, Ont 06 Dec 1994: D11.

GBCI - The Green Building Certification Institute (2011)
<http://www.gbci.org/homepage.aspx> (2012-04-10)

Göteborgs Stad - Stadsbyggnadskontoret (2005) *Detaljplan kv Venus inom stadsdelen Gårda i Göteborg*. Diarienummer 1139/02 (F Ila 4824) 2005-03-08

Göteborgs Stad – Stadsbyggnadskontoret (2009) *Översiktsplan Göteborg 2009 - övergripande mål och strategier strategiska frågor inriktning för stadens utveckling*. Antagen av Kommunfullmäktige 2009-02-26.

Göteborgs Stad (2010¹) *Planera för verksamheter - ett planeringsunderlag med vägledning för arbete med en näringslivsstruktur som ökar sysselsättningsmöjligheterna*. Göteborg: Stadsbyggnadskontoret.

Göteborgs Stad (2010²) *Plan- & byggprojekt i Göteborg* . <http://www.goteborg.se/>

Göteborgs stad (2010³) *Gårda – kontor vid Anders Personsgata*. SDN Centrum. Stadsdel Gårda. <http://www.goteborg.se/>

Göteborgs Stad - Kommunfullmäktige (2010⁴). *Yttrande över motion av Kerstin Billmark (S) om att göra om Gårdahallen till en saluhall*. Handling 2010 nr 41.

Göteborgs Stad (2011¹) *Karta över Göteborgs stadsdelar 2011-04-05*
<http://www.goteborg.se/>

Göteborgs Stad (2011²) – *Västlänken - Ett mer hållbart transportsystem*.
<http://www.goteborg.se/>

Isberg, K (2012) *Byggandet måste öka takten i Göteborg*. Fastighetstidningen nr 5 Juni 2012. Ss. 28-29.

Johan Niklasson, projektledare på Bostads AB Poseidon. *750 nya lägenheter i Gårda*. <http://www.boplatsgbg.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=c63b04cd-caac-4216-9bd9-933594858b30> (2012-03-20)

Junker, P (2005) Detaljplan för kv Venus inom stadsdelen Gårda i Göteborg - Planbeskrivning. *Göteborgs – Stad Stadsbyggnadskontoret*. Diarenummer 1139/02 (F IIa 4824).

Lokalnytt (2012) Lediga lokaler i Göteborg <http://www.lokalnytt.se/lediga-lokaler/goteborg/> (2012-04-25)

Motor Mart Garage (2012) <http://www.motormartgarage.com/index.html> (2012-05-07)

Rockefeller Center (2012) <http://www.rockefellercenter.com/> (2012-03-19).

Sahlgrenska Science Park (2012) <http://www.sahlgrenskasciencepark.se/index.php> (2012-04-20)

Sefa Byggnads AB (2012) – *Rantorget, Göteborgs Energi* <http://www.sefa.se/pagaende-projekt/rantorget-goteborg-energi>. (2012-04-20)

Sunfleet (2012) www.sunfleet.com (2012-03-20)

Svenskt Näringsliv (2012) *Företagsklimat 2012* http://www.svensktnaringsliv.se/multimedia/archive/00031/F_retagsklimat_2012_31841a.pdf (2012-03-24)

Svenskt Näringsliv (2007) *Företagsklimat 2007*. http://www.svensktnaringsliv.se/multimedia/archive/00008/Enbart_rankinglistan__8570a.pdf (2012-03-24)

Transportstyrelsen (2010) *Trängselskatt i Göteborg*. <http://www.transportstyrelsen.se/sv/Vag/Trangselskatt/Trangselskatt-i-goteborg/> (2012-04-26)

Bilaga 1 – Enkät till Platzers hyresgäster i Norra Gårda

Enkät angående Norra Gårdas framtid

Vi är två elever vid Chalmers Tekniska Högskola som skriver examensarbete för Platzer AB. Arbetet går ut på att utveckla Norra Gårda och göra området attraktivt för en framtida blandstad. För att hjälpa oss förstå vad området saknar samt lyfta fram dess kvalitéer, ber vi Er vänligen att besvara följande frågor

I: Vad tycker Du Norra Gårda saknar?

- a) Finare restaurang med kvällsöppet
- b) Livsmedelsbutik
- c) Servicebutik
- d) Bostäder
- e) Café
- f) Övrigt _____

II: Hur tar Du Dig till och från Din arbetsplats?

- a) Bil
- b) Buss
- c) Spårvagn
- d) Cykel/Går
- e) Övrigt _____

III: Hur upplever Du trafiksituationen i området?

- a) Lättillgängligt
- b) Mycket köer
- c) Buller under arbetstid
- d) För få parkeringsplatser
- e) Konflikt mellan gång- och biltrafikanter
- f) Övrigt _____

IV: Vad anser Du kännetecknar Norra Gårda?

1. Vad tycker Du Norra Gårda saknar?

Skapa diagram Ladda ner

	Svarsprocent	Antal svar
Finare restaurang med kvällsöppet	36,0%	9
Livsmedelsbutik	52,0%	13
Servicebutik	8,0%	2
Bostäder	0,0%	0
Café	40,0%	10
Övrigt Dölj svar	16,0%	4

Svar (4) Textanalys Mina kategorier (0)

GULDFUNKTION: Textanalys tillåter dig att se vanliga ord och fraser, kategorisera svar och omvandla långtextsvaret till data som du kan använda. För att använda textanalys måste du upgradera till GULD eller PLATINUM.

Learn More

Upgrade »



Visar 4 textsvaret

Inga valda svar

Indisk lunch restaurang, en sportlife anläggning :-)

2012/3/5 4:57 PM [Se svar](#)

bankomat

2012/3/5 12:37 AM [Se svar](#)

Synd att ån tappar värde pga i kulvert under E6

2012/3/5 11:57 AM [Se svar](#)

Det finns det mesta som jag behöver

2. Hur tar Du Dig till och från Din arbetsplats?

Skapa diagram Ladda ner

	Svarsprocent	Antal svar
Bil	82,8%	24
Buss	6,9%	2
Spårvagn	13,8%	4
Cykel/Går	17,2%	5
Övrigt	0,0%	0
besvarad fråga		29
skippad fråga		0

3. Hur upplever Du trafiksituationen i området?

Skapa diagram Ladda ner

		Svarsprocent	Antal svar
Lättillgängligt		31,0%	9
Mycket köer		24,1%	7
Buller under arbetstid		17,2%	5
För få parkeringsplatser		34,5%	10
Konflikt mellan gång- och biltrafikanter		41,4%	12
Övrigt		17,2%	5
		besvarad fråga	29
		skippad fråga	0

4. Vad anser Du kännetecknar Norra Gårda?

Ladda ner






	Antal svar
Dölj svar	15
Svar (15) Textanalys Mina kategorier (0)	
<p>GULDFUNKTION: Textanalys tillåter dig att se vanliga ord och fraser, kategorisera svar och omvandla långtextsvår till data som du kan använda. För att använda textanalys måste du uppdatera till GULD eller PLATINUM.</p> <p>Learn More Upgrade »</p>	
Visar 15 textsvår	Inga valda svar
Tillgänglighet men ändå centralt Expansivt 2012/3/6 12:02 AM Se svar	
Bra läge. Blir bättre o bättre 2012/3/5 9:03 PM Se svar	
Snygga tjejer 2012/3/5 5:09 PM Se svar	
Lungnet och närheten till stan, kanalen gör sitt för trivseln. 2012/3/5 5:01 PM Se svar	
närhet till bra kommunikationer och vägar, nära att komma ut till landvetter utan att vara precis i centrum 2012/3/5 4:57 PM Se svar	
Känns lite "off", men ligger egentligen väldigt centralt. Gångavstånd till centrum och centralen. Ny bebyggelse gör området lite fräschare. Fortfarande bitvis lite "ruffigt", men förhoppningsvis bättras det. 2012/3/5 4:23 PM Se svar	
besvarad fråga	15
skippad fråga	14

Bilaga 2 – Enkät till gymnasielever på Göteborgs Högre Samskola

SIDA: 1

1. Vad tycker Du saknas i området runt Samskolan?

 Skapa diagram  Ladda ner


		Svarsprocent	Antal svar
Restaurang?		12,0%	12
Café med uteservering?		70,0%	70
Parkområde?		31,0%	31
Höghus i stil med Gothia Towers?		8,0%	8
Övrigt Visa svar		18,0%	18
		besvarad fråga	100
		skippad fråga	0

2. Vad är bäst i området kring Samskolan?

 Ladda ner

	Antal svar
	Dölj svar 98

[Svar \(100\)](#) [Textanalys](#) [Mina kategorier \(0\)](#)

GULDFUNKTION: Textanalys tillåter dig att se vanliga ord och fraser, kategorisera svar och omvandla långtextsvar till data som du kan använda. För att använda textanalys måste du **upgradera till GULD eller PLATINUM.** [Learn More](#) [Upgrade »](#) 

Visar 100 textsvar Inga valda svar

bänkarna vid ån
2012/3/26 7:05 PM [Se svar](#)

Bänkarna utanför kiosken
2012/3/26 7:03 PM [Se svar](#)

caffét
2012/3/26 6:51 PM [Se svar](#)

närheten till spårvagnar, ån och bilfritt område.
2012/3/26 6:27 PM [Se svar](#)

närheten till spårvagnar, ån och bilfritt område.
2012/3/26 6:27 PM [Se svar](#)

Det är lätt att ta sig in till centrum. Det finns många restauranger (men saknas caféer med uteservering). Området kring ån skulle kunna bli riktigt fint, med exempelvis bryggor där man kan sitta.
2012/3/26 6:27 PM [Se svar](#)

3. Vad skulle Du vilja ändra på i området runt ån?

↓ Ladda ner

Antal svar

Dölj svar 96

Svar (100)

Textanalys

Mina kategorier (0)

GULDFUNKTION: Textanalys tillåter dig att se vanliga ord och fraser, kategorisera svar och omvandla långtextsvaret till data som du kan använda. För att använda textanalys måste du **uppdatera till GULD eller PLATINUM.**

Learn More

Upgrade »



Visar 100 textsvaret

Inga valda svar

Fler närliggande restauranger och parker

2012/3/23 8:36 PM [Se svar](#)

Lite mer rush. Det är nästan helt dött där nu, så det finns inte så mycket att föra förutom att mata ankorna.

2012/3/23 4:19 PM [Se svar](#)

Inget

2012/3/23 3:19 PM [Se svar](#)

lite trendiga rosébarer, gärna med lounge soffa

2012/3/23 12:37 AM [Se svar](#)

inget.


2012/3/22 10:41 PM [Se svar](#)

mer växter och träd

2012/3/22 10:02 PM [Se svar](#)

besvarad fråga 96

skippad fråga 4

4. Vad skulle få Dig att gå till Norra Gårda (över ån) istället för att gå till Friggagatan eller  Ladda ner stanna på skolområdet?

Antal svar

Dölj svar

93

Svar (100)

Textanalys

Mina kategorier (0)

GULDFUNKTION: Textanalys tillåter dig att se vanliga ord och fraser, kategorisera svar och omvandla långtextsvar till data som du kan använda. För att använda textanalys måste du **upgradera till GULD eller PLATINUM.**

Learn More

Upgrade »



Visar 100 textsvar

Inga valda svar

en glasskiosk

2012/4/1 4:49 PM [Se svar](#)

kanske ett mysigt/billigt cafe eller att det var typ en fritidsgård eller nått härligt ställe bara att vara på

2012/4/1 1:00 PM [Se svar](#)

sköna bänkar och bord

2012/3/31 5:50 PM [Se svar](#)

ett mycigt café med uteservering

2012/3/31 12:21 AM [Se svar](#)

Mer sittplatser ute utan skugga

2012/3/30 9:06 AM [Se svar](#)

En bra resturang eller något speciellt

2012/3/29 8:36 PM [Se svar](#)

besvarad fråga

93

skippad fråga

7

Bilaga 4 – Göteborg i siffror. Fastighetstidningen nummer 5 Juni 2012.

