



Välkommen till Webbinarium!

Bostäder i Göteborgs stadskärna – syften, möjligheter och hinder

18 juni 2021



Göteborg CitySamverkan



Göteborgs
Stad



nordstan



Moderator:
Henrik Olsson
Cityledare Göteborg Citysamverkan

Exempel på syften med fler bostäder i stadskärnan

Socialt
Stadsliv
Trygghet
Flera målgrupper

Ekonomiskt
Bättre förutsättningar för handel
Konkurrens om kompetens

Ekologiskt
I anslutning till hållbara transportalternativ
Täthet minskar resande



Göteborg
CitySamverkan

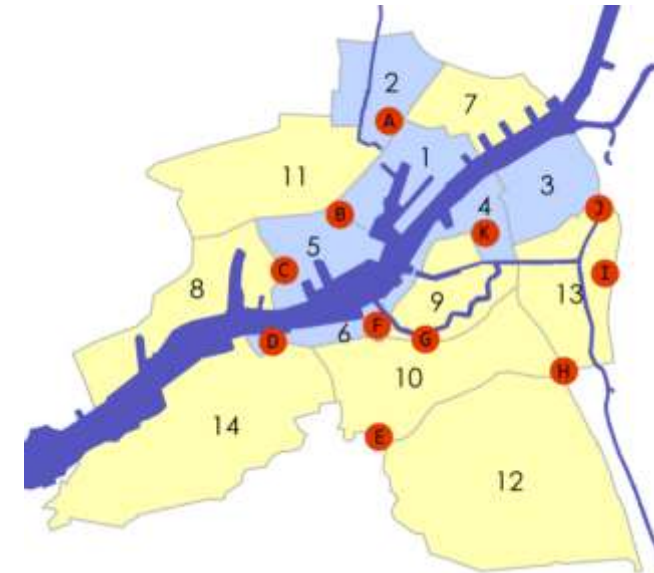


AVEN



nordstan

Geografiska och verksamhetsmässiga definitioner och benämningar centrum - stadskärnan – city - CBD - innerstaden - historiska stadskärnan ”stan”



- Omvandlingsområden
- Kompletteringsområden
- Noder

OMRÅDESINDELNING

1. Frihamnen
2. Backaplan
3. Gulbergsvass
4. Centralenområdet
5. Lindholmen
6. Södra Älvsstranden
7. Ringön
8. Norra Älvsstranden
9. Den historiska stadskärnan
10. Stenstaden
11. Runt Ramberget
12. Över bergens i söder
13. Länga Mölndalsån
14. Majorna och västerut

NODER FÖR STADSUTVECKLING

- A. Hjalmar Brantingsplatsen
- B. Myntgatan/Pumpgatan
- C. Lindholmsplatsen
- D. Fiskhamnen/ Stigberget
- E. Linnéplatsen
- F. Jämtorget/ Jämvägen
- G. Haga station
- H. Korsvägen
- I. Ullevimotet
- J. Svingeln
- K. Centralen



Göteborg Citysamverkan 18 juni 2021

Bostäder i Göteborgs stadskärna – syfte, möjligheter och hinder för hållbart bostadsbyggande

Henrik Kant, stadsbyggnadsdirektör

Bostäder i Göteborgs stadskärna

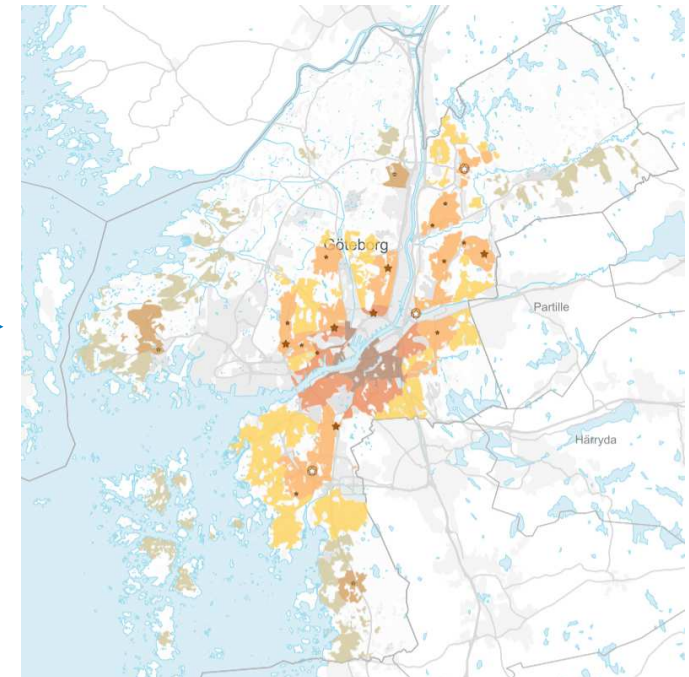
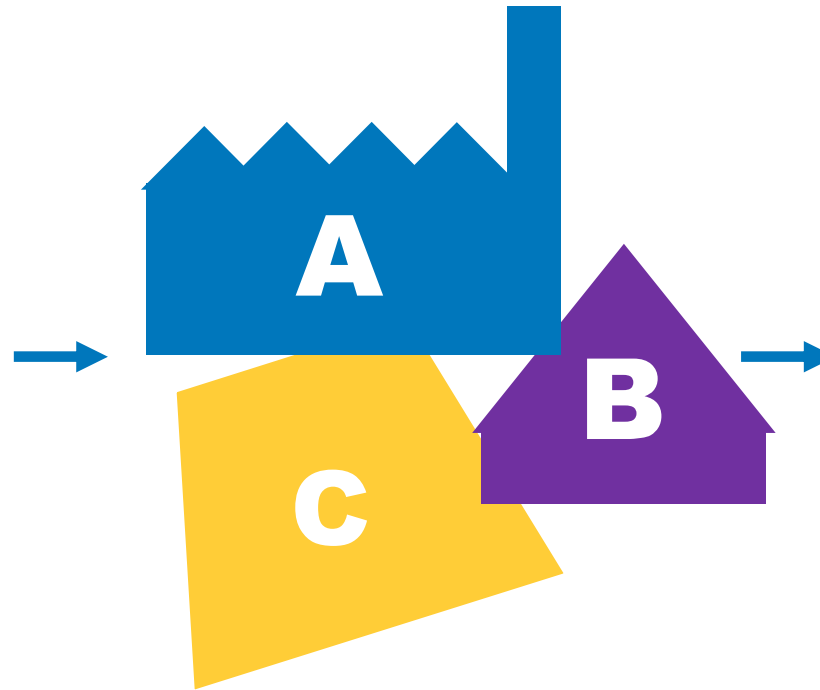
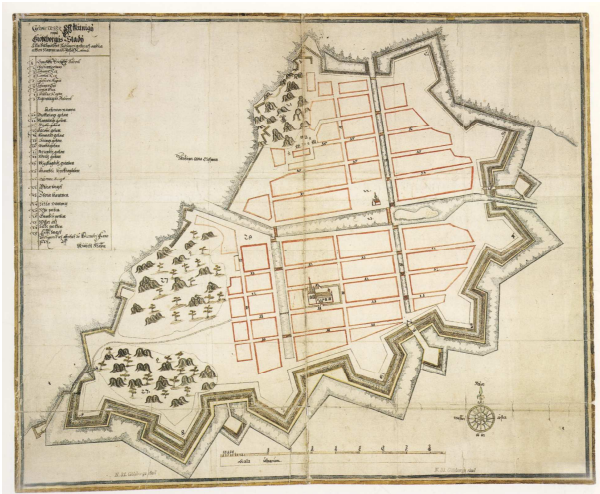
- Så mycket bostäder byggs och planeras i och nära stadskärnan idag
- Stadskärnan i förslag till ny översiktsplan och fördjupning för centrala Göteborg
- Vårt regelverk



Stadskärnan

**I stadskärnan är utbudet
och koncentrationen
av kultur, shopping och
evenemang större än i övriga
kommunen men också än
i andra orter i regionen.**

Varför bor så få i stadskärnan?



Stadskärnan = staden

Funktionsuppdelade
1960- och 70-talen

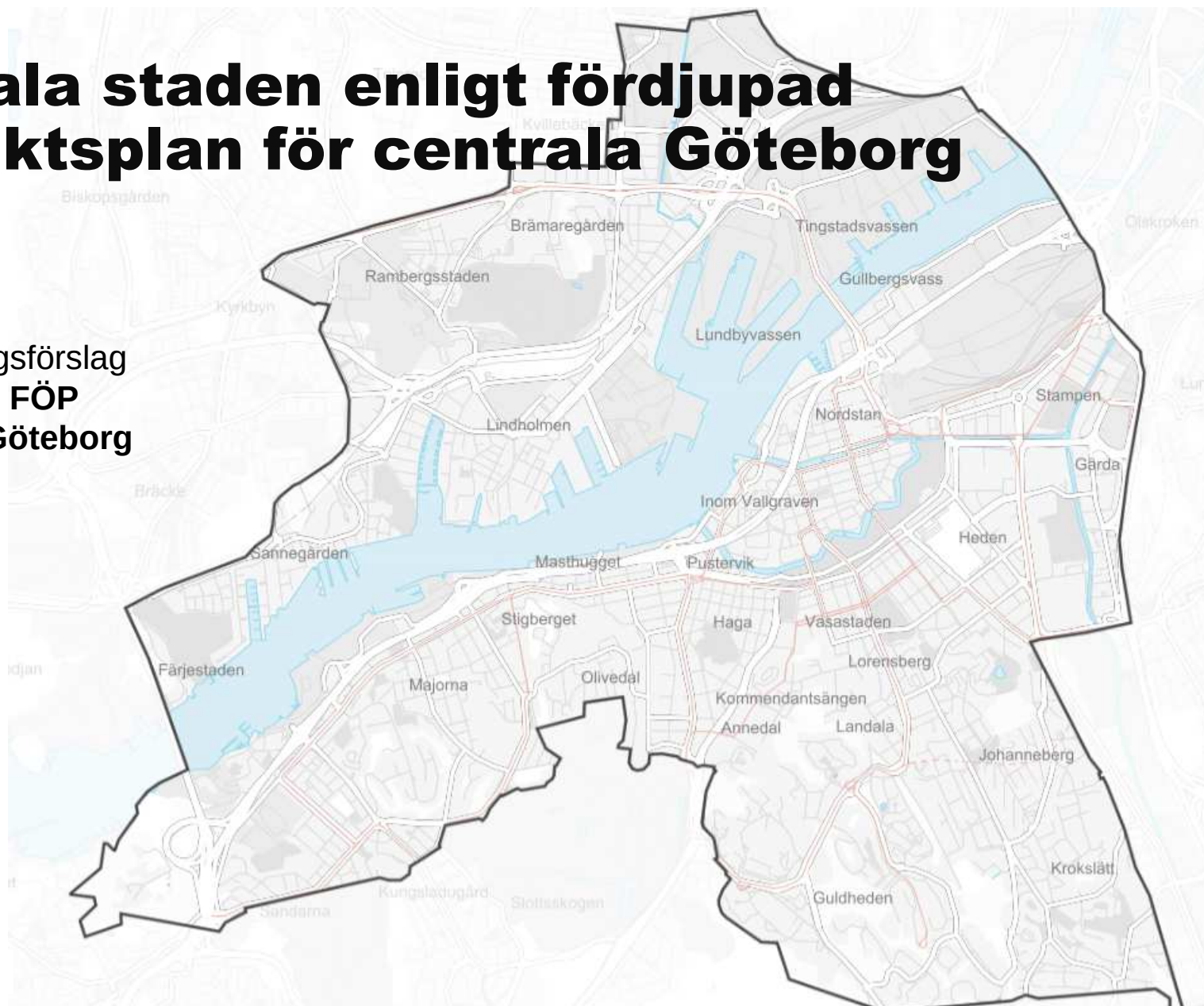
Detta präglar
fortfarande Göteborg

Centrala staden enligt fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg



Göteborgs
Stad

Granskningsförslag
Plangräns FÖP
Centrala Göteborg

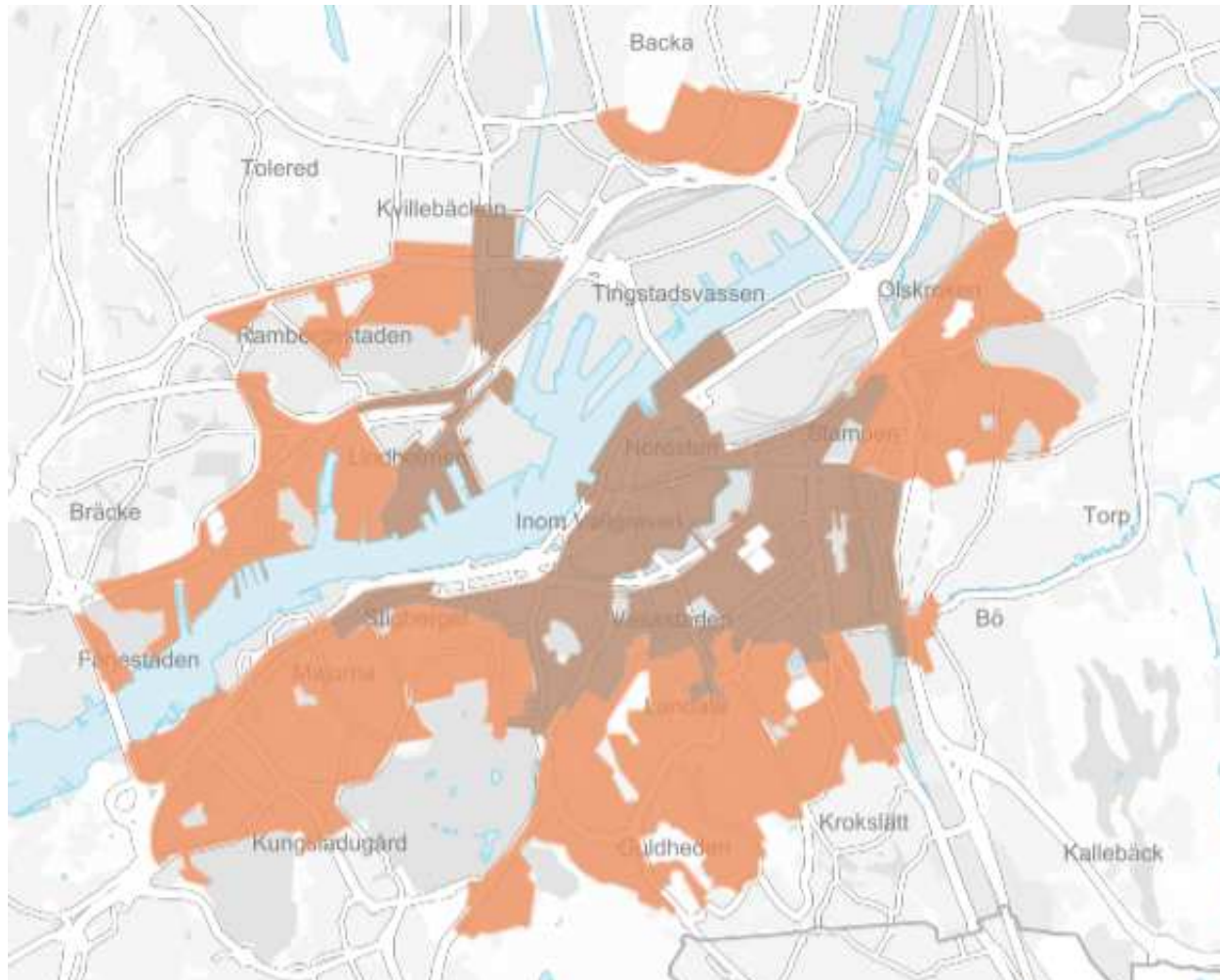


Centrala staden enligt fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg



Granskningsförslag Översiktsplan

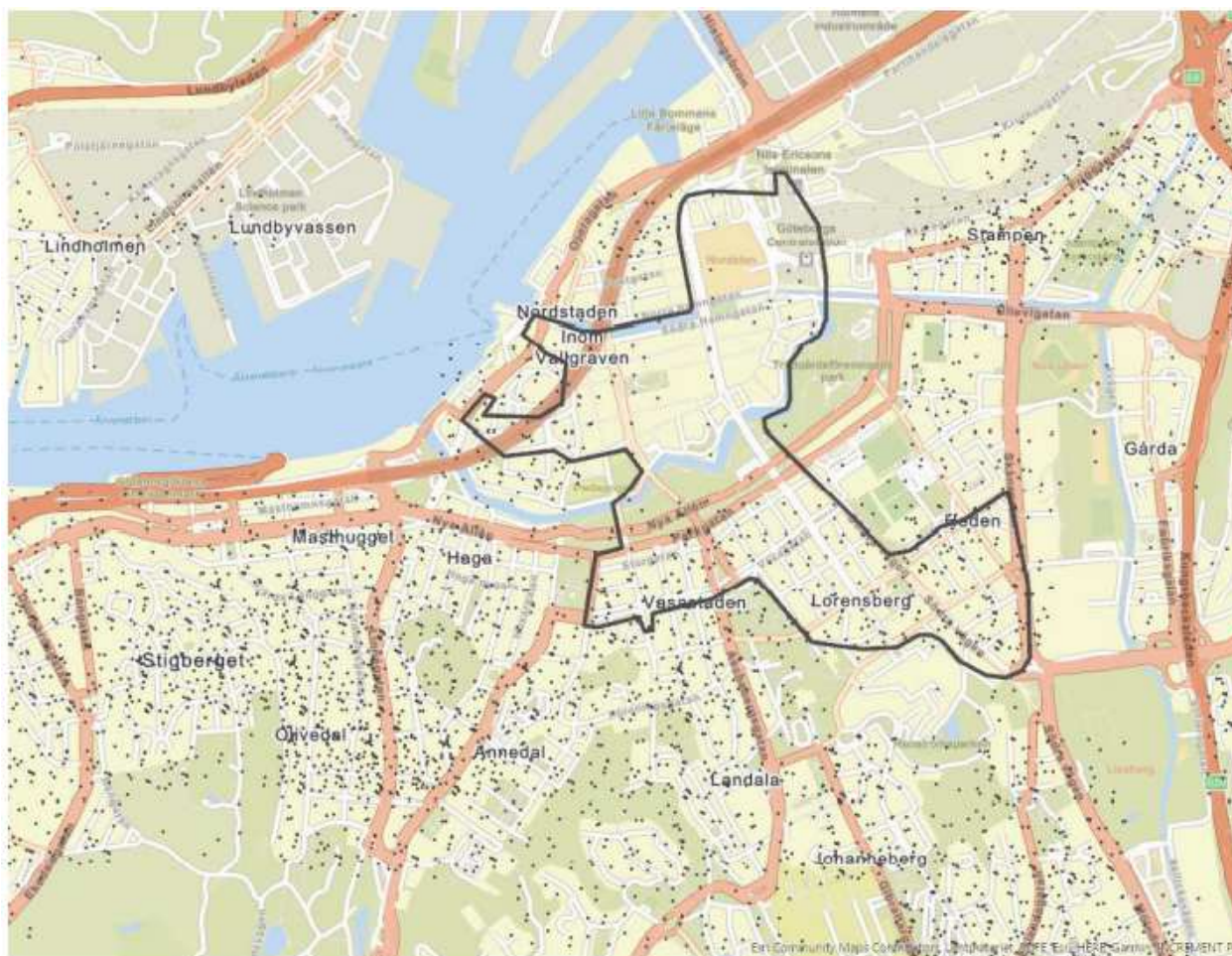
- Stadskärna
- Utvidgad innerstad



Stadskärnan enligt HUI:s rapport

Prickar indikerar
befolkningstäthet.
En prick = 15 personer.
Källa SBC

Från HUI:s rapport
**Bostäder i framtidens
hållbara stadskärna.** En studie
av handel, kommersiella
verksamheter och bostäder i
Göteborgs stadskärna, hui.se
2021-06-02



I stadskärnan

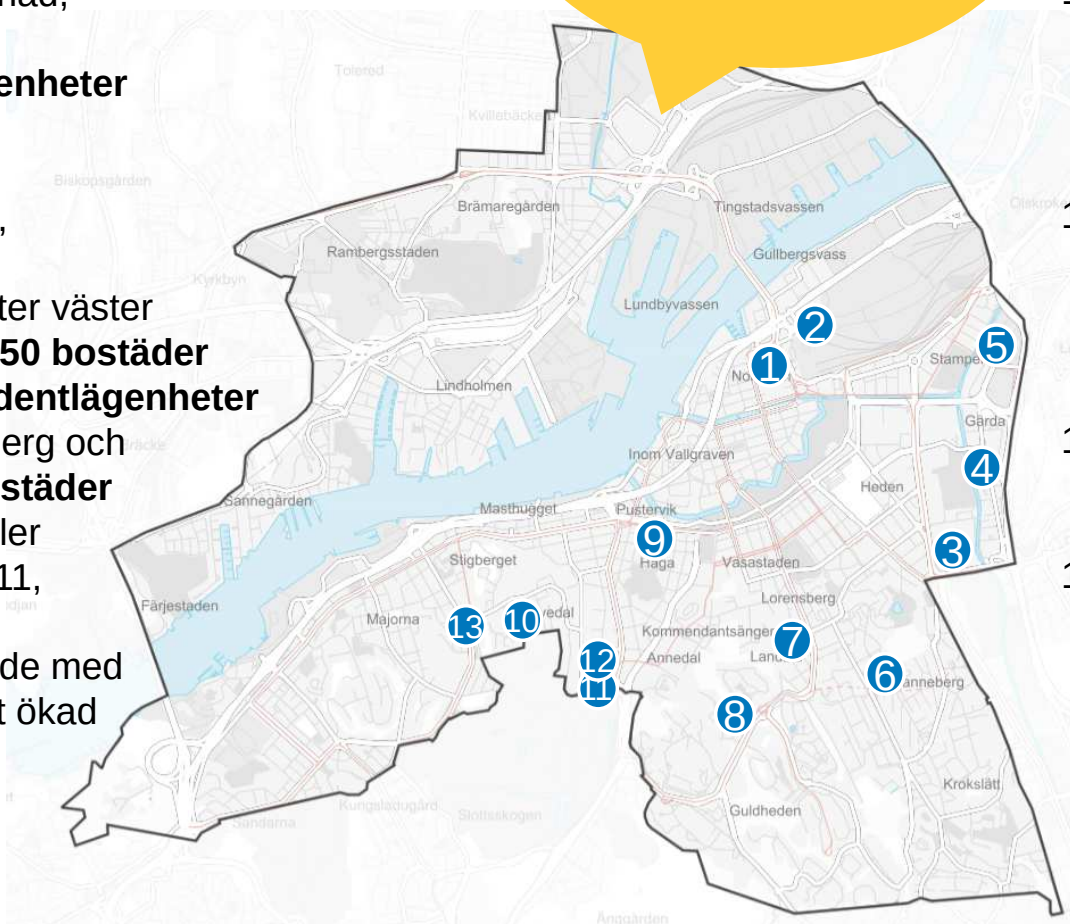
Kommande och pågående planering samt genomförande

GIVNA PLANBESKED

ca 1040 lägenheter + 60 studentbostäder

1. Spannmålgatan påbyggnad, **140 Lägenheter**
2. Kämpegatan, ca **300 lägenheter**
3. Svenska Mässan, **0-450 kategoribostäder**
4. Gårdavägen, Gårda 20:1, **100 bostäder**
5. Bostäder och verksamheter väster om Johan Willins Gata, **150 bostäder**
6. Walleriusgatan, **8-12 studentlägenheter**
7. Norra Campus Johanneberg och Landala Torg, dp, **100 bostäder**
8. Bostäder, utbildningslokaler och kontor Guldheden 8:11, **50 studentbostäder**
9. Tillägg användningsområde med bostäder och kontor samt ökad byggnadshöjd vid Södra Allégatan, **5 bostäder**

Bostäder som byggs och planeras i nära anslutning till stadskärnan

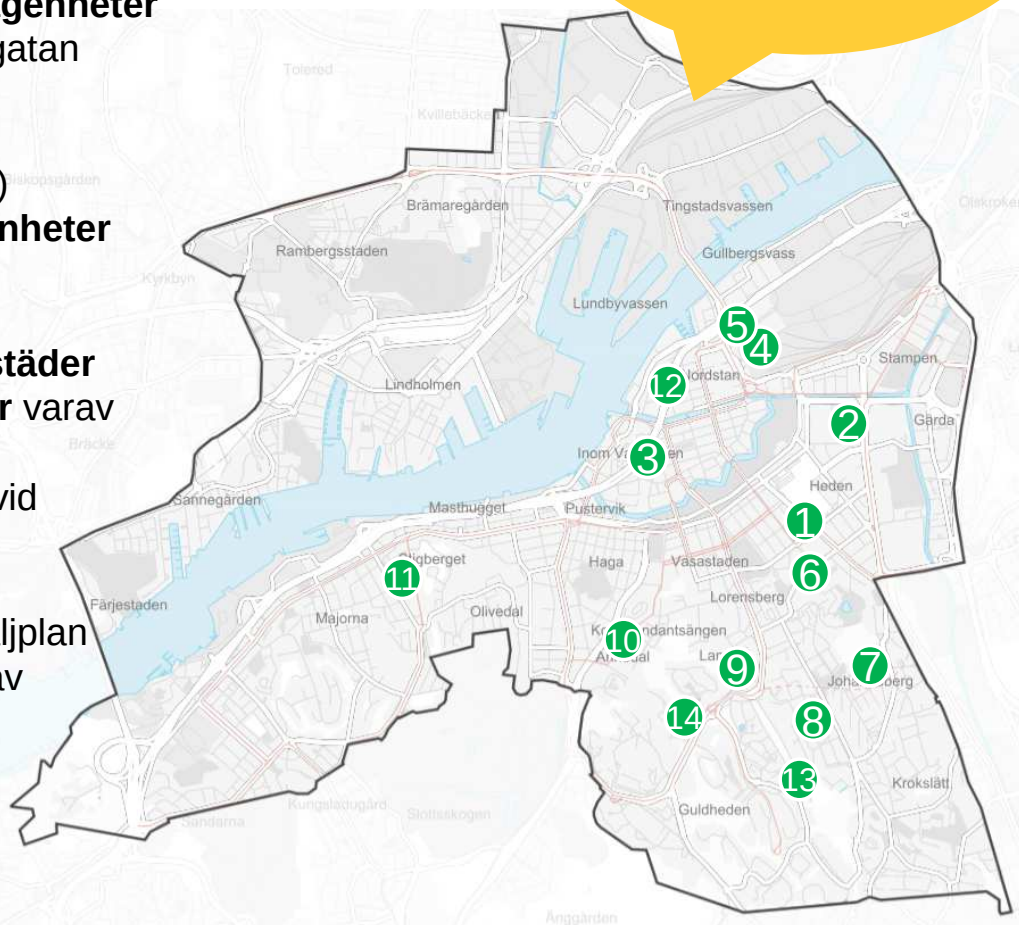


10. Planbesked för bostäder och möteslokaler vid Kompassgatan (Olivedal 32:6) inom stadsdelen Masthugget, **6 bostäder**
11. Planbesked för bostäder och förskola vid Rosengatan (Olivedal 10:3 mfl) inom stadsdelen Olivedal, **70 lägenheter**
12. Planbesked Olivedal 6:36, Nordostpassagen 63-5, **20 bostäder**
13. Planbesked för bostäder på Djurgårdsplatsen (Majorna 321:9 med flera) inom stadsdelen Majorna, **150 bostäder**

PÅGÅENDE PLANARBETEN

ca **1190 lägenheter + 1170 studentlägenheter**

1. Cirkustomten, **250 lägenheter**
2. Ernst Fontell, **280 studentlägenheter**
3. Biskopsbostaden Magasinsgatan
3-6 lägenheter
4. Norr om centralstationen,
190 lägenheter (överklagad)
5. Norr om Nordstan, **300 lägenheter**
6. Viktor Rydbergsgatan,
78 studentlägenheter
7. Volrat Thamsngatan, **180 bostäder**
8. Gibraltarvallen **380 bostäder** varav
230 studentbostäder
9. Dp för bostäder och lokaler vid
fd Holtermanska sjukhuset,
500 studentbostäder
10. Risåsgatan, Ändring av detaljplan
för vindsinredning för delar av
stadsdelarna Annedal och
Kommendantsängen inom,
11 bostäder



Bostäder som
byggs och
planeras i nära
anslutning till
stadskärnan



Göteborgs
Stad

11. Bangatan bevarande
av Landshövdingehus
15 bostäder
12. Detaljplan för
påbyggnad med
bostäder vid
Smedjegatan inom
stadsdelen Nord-
staden, **16 bostäder**
13. Detaljplan för äldre-
boende Neuberghska
Bambergerska,
75 bostäder
14. Guldhedsgatan,
Guldheden 754:4,
förskola, student-
bostäder, Pågående,
90 studentlägenheter

ANTAGNA DETALJPLANER I GENOMFÖRANDE

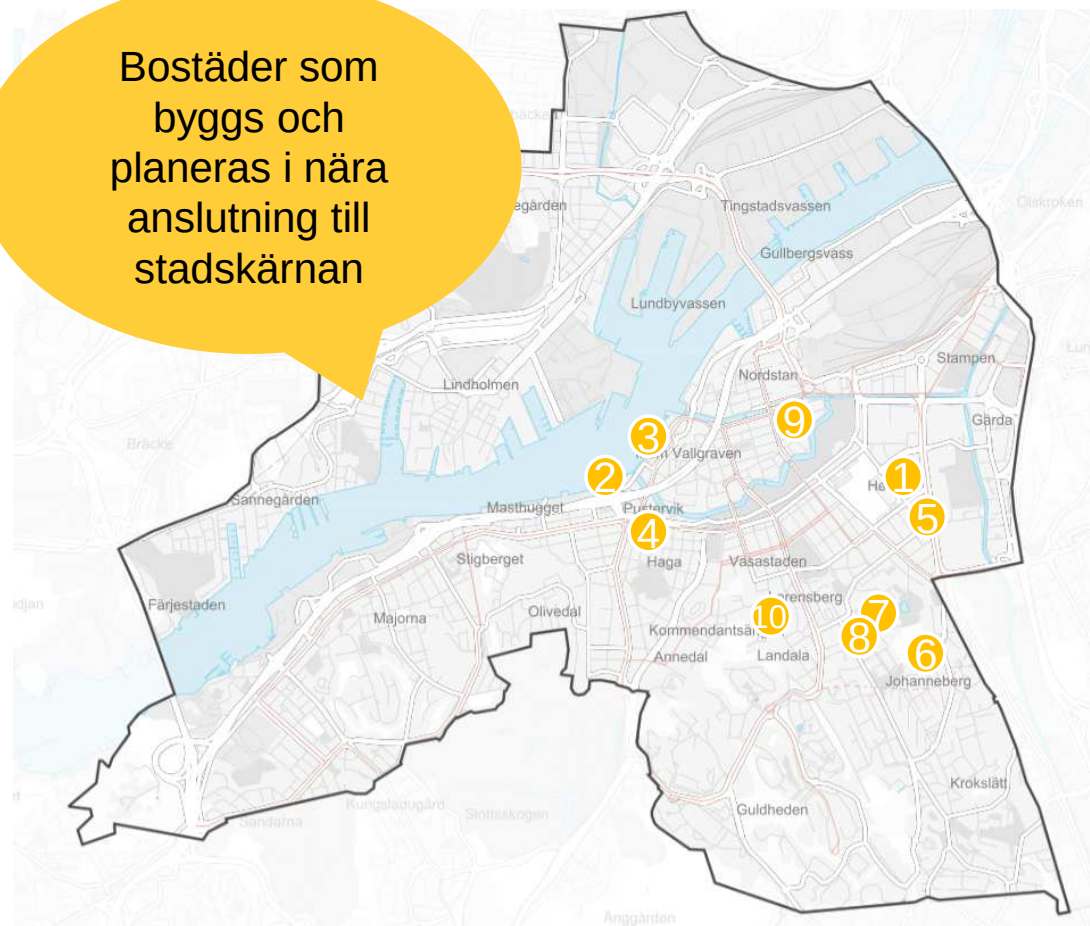


Göteborgs
Stad

Antagna detaljplaner (Genomförande) ca 2380 lägenheter och 60 studentlägenheter

1. Brandstationstomten vid Heden, **326 lägenheter**
2. Masthuggskajen, **1300 lägenheter**
3. Skeppsbron, **450 lägenheter**
4. Röda bryggan **130 lägenheter**
5. Sten Sturegatan, **100 företagslägenheter**
6. Näckrosen, omvandling kontor till **60 studentlägenheter**
7. Ekmansgatan, ca **15 lägenheter**
8. Lennart Torstenssonsgatan ca **8 lägenheter**
9. Kv Johanna, möjlighet att bygga bostäder i del. Planeras dock ej i nuläget
10. Vasastaden 22:21, bostäder vid Karl Gustavsgatan, dp, **60 Bostäder**

Bostäder som byggs och planeras i nära anslutning till stadskärnan





Göteborgs
Stad

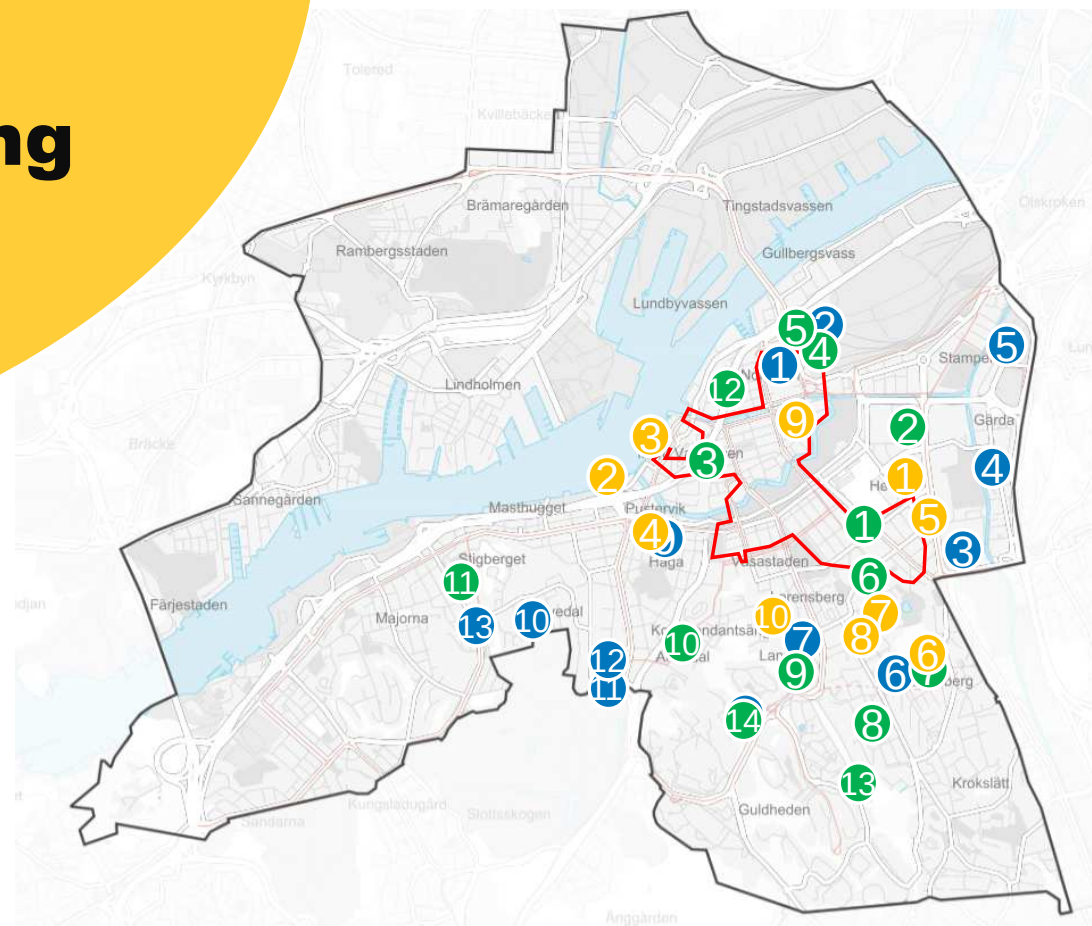
**Alltså totalt ca 4600
bostäder och 1290
studentlägenheter på gång
i de centrala områdena
söder om Göta älv**

Inom området som definierades i HUI:s rapport finns
ca **335 lägenheter planerade**

Planbesked om **140 lägenheter**

Pågående planer om ca **255 lägenheter**

Planer i genomförande som kan innehålla bostäder
men där bostäder inte planeras



Granskningsförslaget till ny översiktsplan för Göteborg

Granskningsförslag översiktsplan fördjupning centrala Göteborg

▲ Kreativ zon

● Huvudsakligen bostäder

● Högskola/universitet

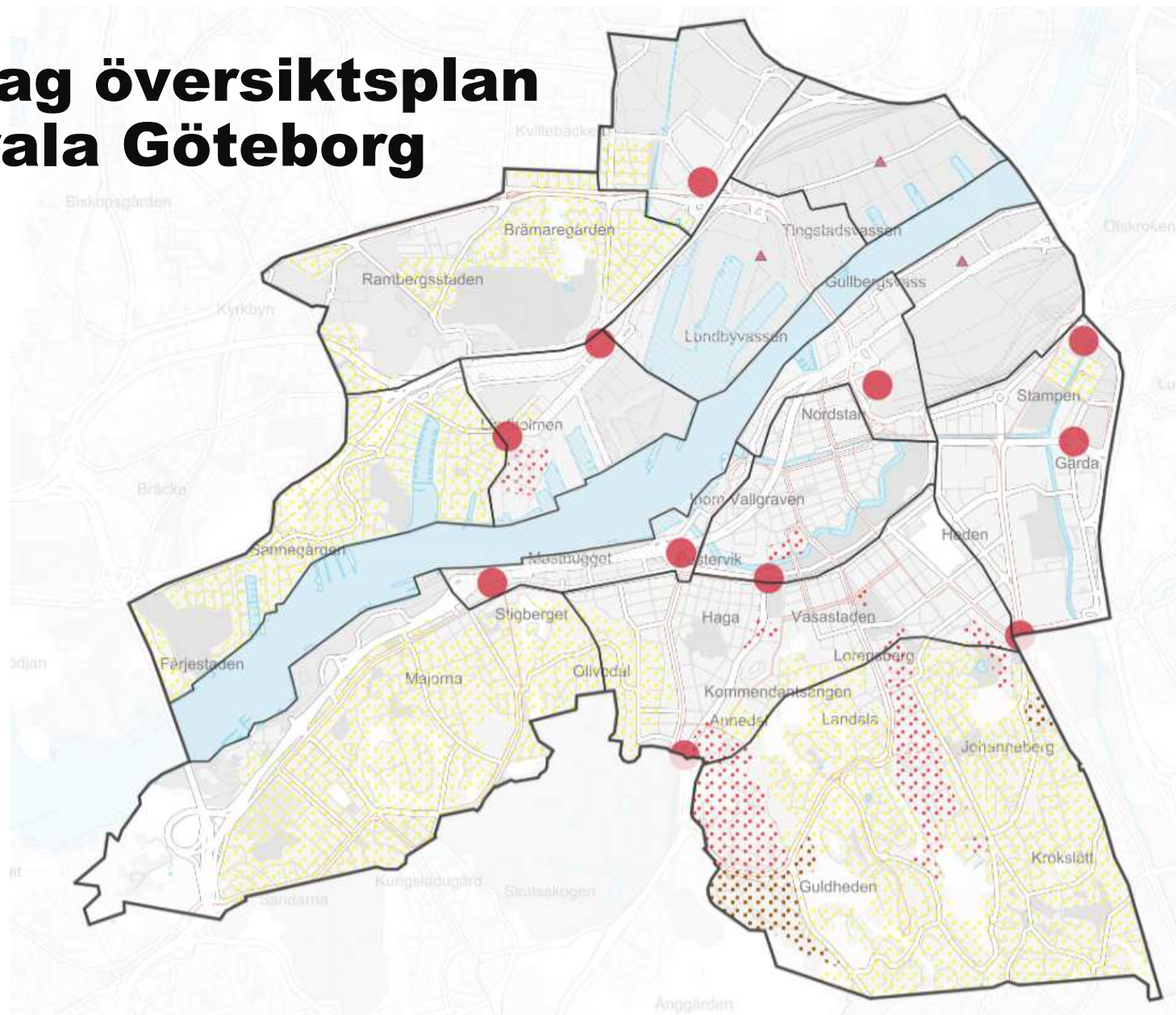
● Sjukhusområde

● Nod för stadsutveckling

○ Omvandlingsområde



Hållbar stad – öppen för världen

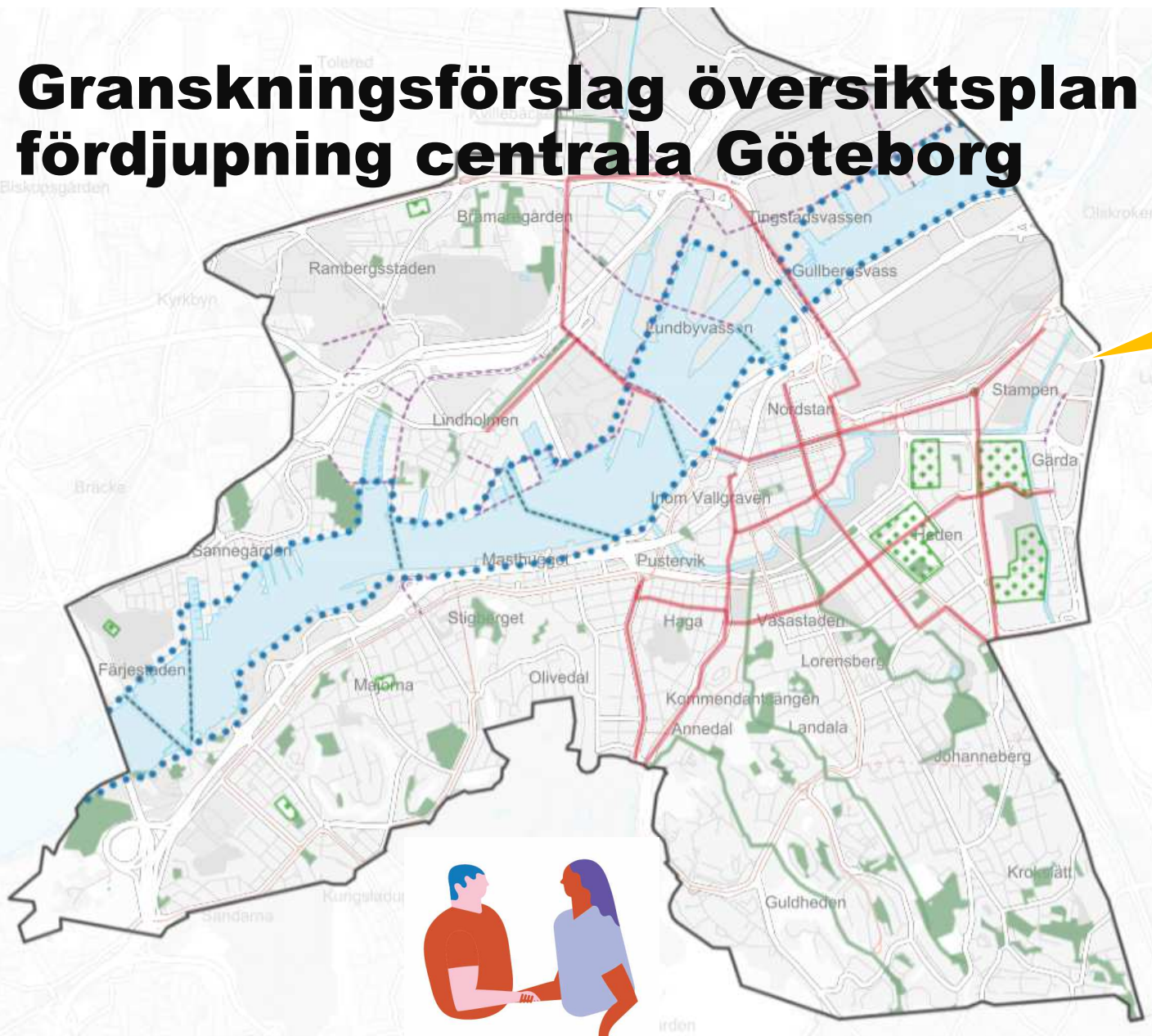


Granskningsförslag översiktsplan fördjupning centrala Göteborg



Göteborgs
Stad

Strategi om en utvidgad innerstad som är bättre ihopkopplad, dvs stråk och noder som kopplar ihop en innerstad på ett bättre sätt.



Stadslivsstråk

Idrottsplats

Älvstråk

Bostadsnära parker och natur

Gröna stråk

Cykelbana framtida

Cykelbroar framtida

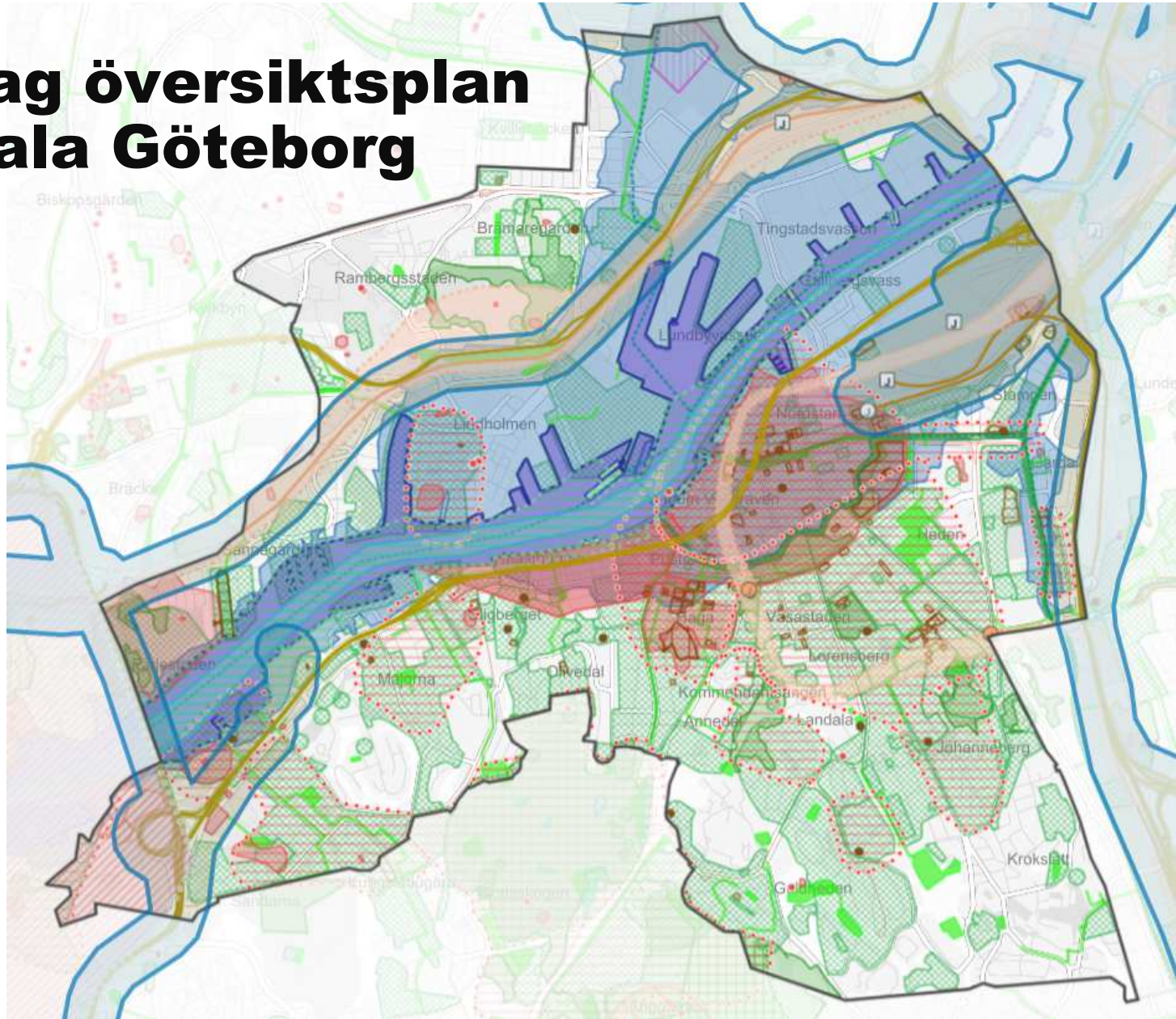
Framtida älvförbindelser

Granskningsförslag översiktsplan fördjupning centrala Göteborg

Finns en hel del värden
och hänsyn att avväga
i kommande planering



Hållbar stad – öppen för världen



Vilka regelverk har bäring på planeringen av bostäder i stadskärnan?

Planprövningen

Förutsättningar för kommande användning ska utredas och klargöras

- Buller
- Luftmiljö
- Markmiljö
- Trafik och mobilitet
- Friyta
- Tillgång till park
- Geoteknik
- ...

Buller och friytor för förskolor och skolor en utmaning i centrala lägen



Barnkonventionen är nu lag

2

Alla barn
har samma
rättigheter och
lika värde

6

Alla barn har
rätt till liv och
utveckling

3

Barnets bästa
ska beaktas vid
alla beslut som
rör barn

12

Alla barn har rätt
att uttrycka sin
mening och få den
respekterad



Friyta för förskola och skola

Ramprogram för förskole-/skolbyggnader i Göteborgs Stad

Nyckeltal (LOA):	Förskola	Skola
Yta per avdelning /arbetslag	140 m ² /avdelning	Årskurs F-3: Ca 550 m ² /arbetslag m ca 100-120 elever Årskurs 4-9: Ca 450 m ² /arbetslag m ca 90 elever
Yta per barn/elev inomhus	10 m ²	Skola :10 m ² / elev Grundsärskola: 20 m ² /elev Träningsärskola: 40 m ² / elev
Yta per barn/elev utomhus	35 m ²	Årskurs F-3 → 20 m ² Årskurs 4-9 → 15 m ²

En effektiv förskola ska
helst innehålla minst
sex förskoleavdelningar

Exempel	Förskola (med fem avdelningar och tillagningskök)	Skola (F-3 med 200 elever)
Verksamhetsyta (LOA)	Ca 90 barn x 10 m ² = 900 m ²	Ca 2 000 m ²
Lekgård	Ca 90 barn x 35 m ² = 3150 m ²	Ca 4 000m ²
Tomt	Ca 4-5000 m ² beroende på fastighetens förutsättningar och läge	Ca 6 000m ²



Friyta för förskola och skola



PBL KUNSKAPSBANKEN

– en handbok om plan- och bygglagen

Ur Boverkets kunskapsbank och Gör plats för barn och unga!

FAKTARUTA 3:2 Hur stor friyta behövs?

Utifrån beprövad praxis och aktuell forskning har flera kommuner tagit fram egna riktlinjer med mått för friyta. Sådana riktlinjer är inte bindande men kan vara ett stöd vid handläggning av detaljplaner, bygglov och tillsynsärenden.

Bedömningen av tillräckligt stor friyta bör ta hänsyn till både friytan per barn och till den totala storleken på friytan.

Ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara **40 m²** friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga **3 000 m²**. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson et al 2009).

Buller

FAKTARUTA 3:3 Ljud- och luftkvalitet på gården

På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Buller från vägar kan minskas genom att man begränsar trafiken och hastigheten samt genom tystare vägbeläggningar. För höga bullernivåer kan till viss del styras genom gestaltning av den fysiska miljön (Region Skåne, 2014). Vegetation har begränsad inverkan på ljudnivån, men skolbyggnaden kan användas som bullerskärm.

På skolgårdar och förskolegårdar är det lämpligt att eftersträva så låga halter av PM10 och kvävedioxid som möjligt. De främsta källorna för luftföroreningar är utsläpp från fordon, vägslitage och energiproduktion. Den viktigaste åtgärden är att minska vägtrafiken och att inte placera förskolor och skolor nära stora vägar eller i täta trafikmiljöer (Hård af Segerstad L et al 2014).

Miljökvalitetsnormerna för luft baseras huvudsakligen på EU-direktiv men det är påvisat att exponering för kväveoxid och partiklar ger upphov till en rad hälsoeffekter vid halter som ligger under miljökvalitetsnormerna. WHO rekommenderar, med hänsyn till befolkningens hälsa, lågrisknivåer och riktvärden för kvävedioxid (40 ug/m³ halvårsmedelvärde) och PM10 (30 ug/m³ dygnsmedelvärde) (WHO, 2013).



PBL KUNSKAPSBANKEN

– en handbok om plan- och bygglagen

Ur Boverkets kunskapsbank
och Gör plats för barn och unga!



Buller från väg och spårtrafik

Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård

Äldre skolgård

Ljudnivå dygn (dBA)

Max ljudnivå (dBA)

55

70

Del av
gård för
lek, vila,
pedagogik

Gårdens
övriga
vistelsezoner



Ny skolgård

Ljudnivå dygn (dBA)

Max ljudnivå (dBA)

50

70

55

70

Behovet av förskole- och skolplatser

Det är stadsledningskontoret i Göteborgs Stad som står för lokalplaneringen när det gäller förskolor och skolor.

Arbetet bygger på aktuellt läge och prognoser.

Uppdrag ges löpande till fastighetskontoret avseende önskemål om förskolor skolor som sedan planprövas.

Vid varje hantering av planbesked och detaljplan är också stadsledningskontoret remissinstans för att kunna hantera förskole- och skolbehovet i kommande och pågående planering.



Bra förskolegård?

Ett exempel från Köpenhamn –
ett skolkvarter med gård
innanför. Grönt men ganska lite
levande grönt



Attraktiv friyta?

Bostadsgård med
förskolegård i Malmö.
Lite torftig lekmiljö
nära grannarna



Hållbar stad – öppen för världen



Göteborgs
Stad

Hur kan vi få till fler bostäder i centrala lägen?

Vad kan vi göra tillsammans?

- Zonindelade rekommendationer på friyta
- Fokus på kvaliteten på ytan?
- “Avkontorisering”
- Hitta friytorna!
- Mindre förskoleenheter
- Kategoribostäder!??



Hållbar stad – öppen för världen



Zonindela ytriktlinjerna?!

Ramprogram för förskole-/skolbyggnader i Göteborgs Stad revideras nu finns flera exempel att inspireras av

Exempelvis **Uppsala kommun** ställer krav på gårdskvaliteter och lokalisering men är zonindelad

Zon 1 – Innerstaden

Förskola

- Minimikravet är 20 kvadratmeter per barn vid färdigställande av gården.
- En minsta sammanhållen friyta på 2000 kvadratmeter bör eftersträvas.³
- För förskolor förlagda i kvarter kombinerade med bostäder, äldreboenden, kontor, universitetslokaler m.m. och med 80 barn eller färre gäller inte kravet på sammanhållen friyta.

I undantagsfall kan avsteg från friytekravet göras. Extra stora åtgärder krävs i dessa fall för att säkerställa kraven på goda gårdskvaliteter.

Minimikrav: 15 kvm/barn.

Lokaliseringskrav: Närhet till park med lekfunktioner. Parkgränsen ska finnas inom 300 meters gångavstånd.

Zon 2 – Stadsbebyggelse där tät stad är målbilden

Förskola

- Minimikravet är 30 kvadratmeter per barn vid färdigställande av gården.
- En minsta sammanhållen friyta på 2000 kvadratmeter bör eftersträvas.⁴
- För förskolor förlagda i kvarter kombinerade med bostäder, äldreboenden, kontor, universitetslokaler m.m. och med 80 barn eller färre gäller inte kravet på sammanhållen friyta.

Zon 3 – Övriga områden inom kommunen

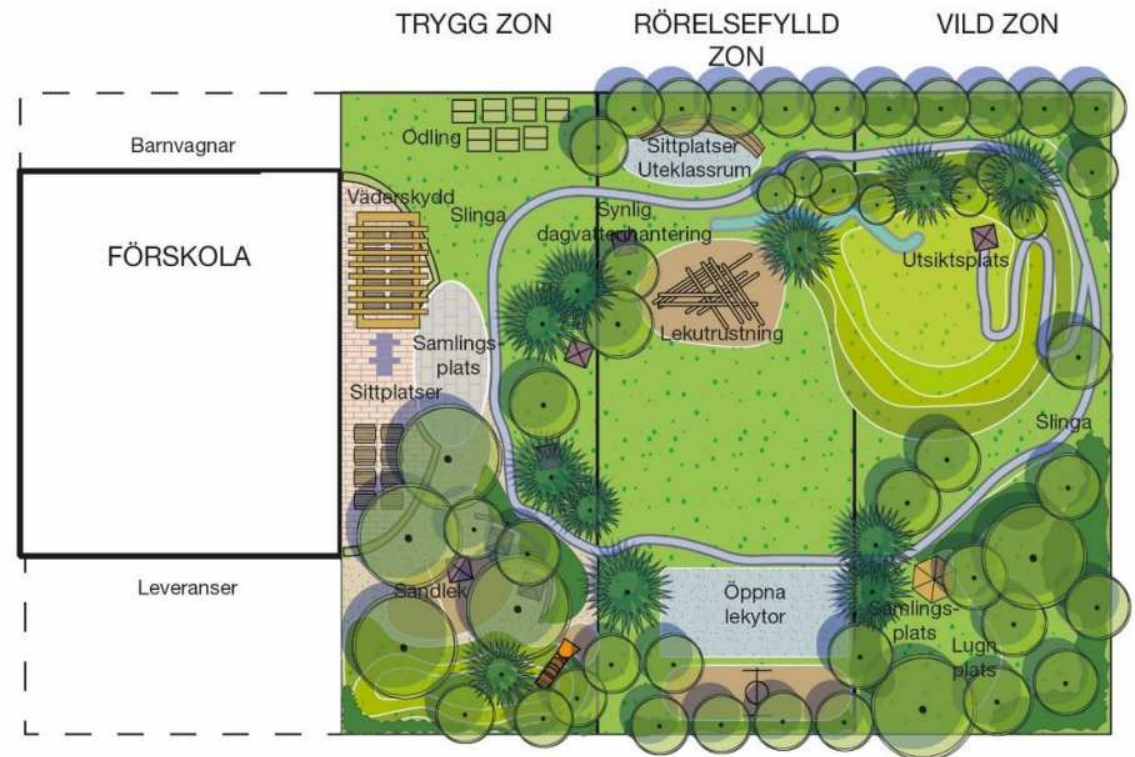
Förskola

- Minimikravet är 40 kvadratmeter per barn vid färdigställande av gården.
- En minsta sammanhållen friyta på 2000 kvadratmeter bör eftersträvas.⁴
- För förskolor förlagda i kvarter kombinerade med bostäder, äldreboenden, kontor, universitetslokaler m.m. och med 80 barn eller färre gäller inte kravet på sammanhållen friyta.

Tänk kvalitet och inte bara kvantitet... ...till viss gräns

Krav på gårdskvaliteter och lokalisering

Exempel från Uppsala kommun
*Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet
vid förskola och grundskola*



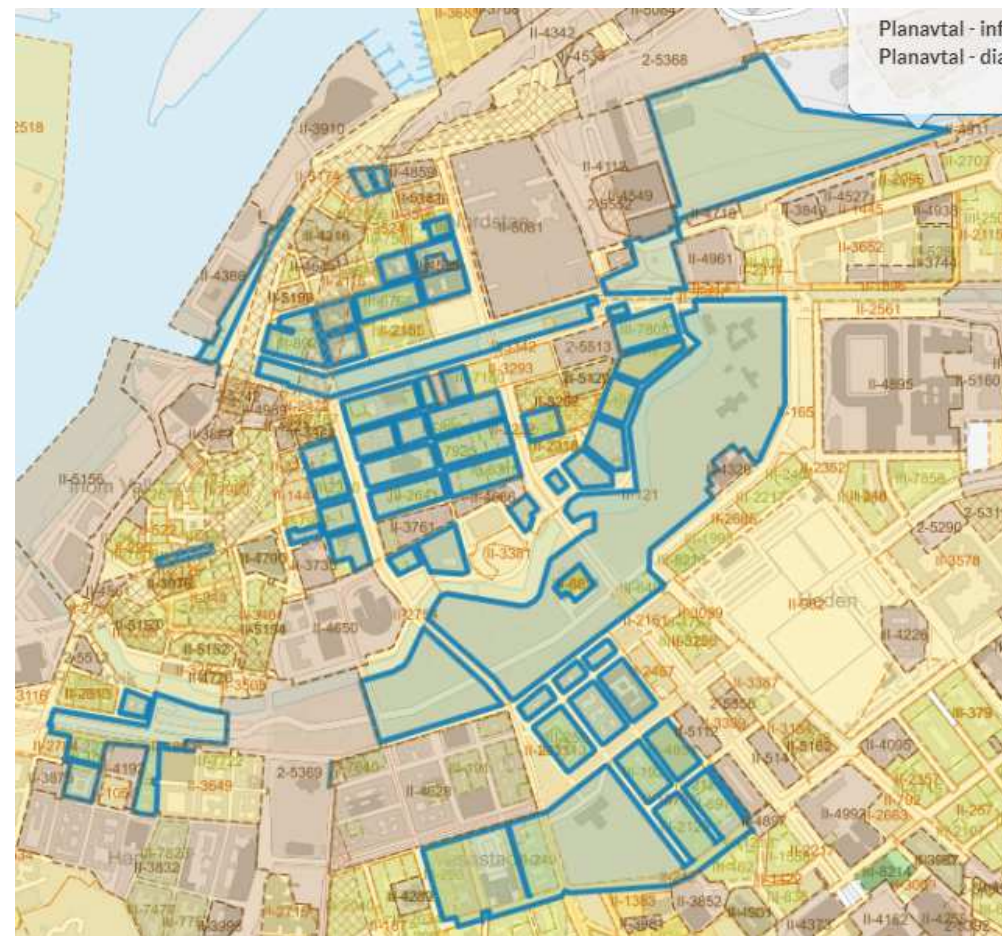
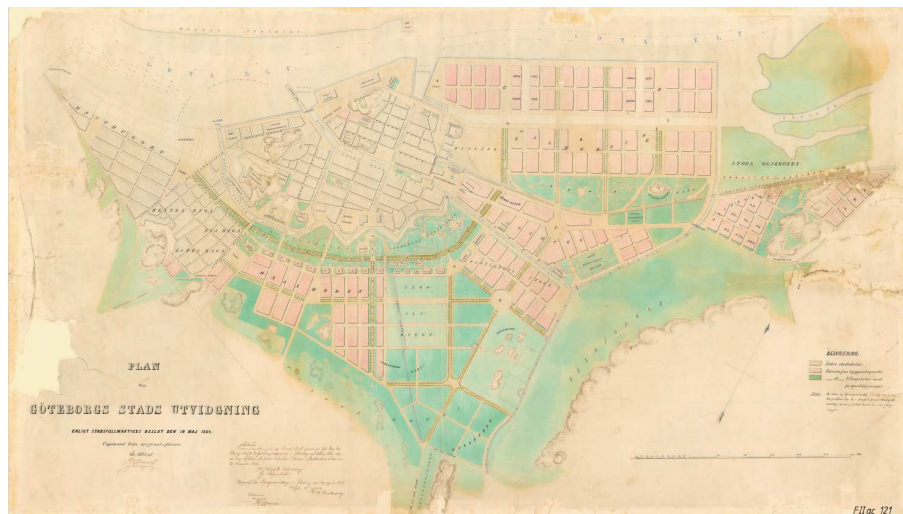
Exempel på utformning av en 3000 kvm stor förskolegård. En gård ska erbjuda en variation av zoner för såväl avskildhet, lugn och återhämtning som mer vilda aktiviteter. Illustration: Landskapslaget.

1866-års stadsplan ger möjligheter!

Inom denna stadsplan regleras inte användningen detaljerat. Den gäller i stora delar av innerstaden.

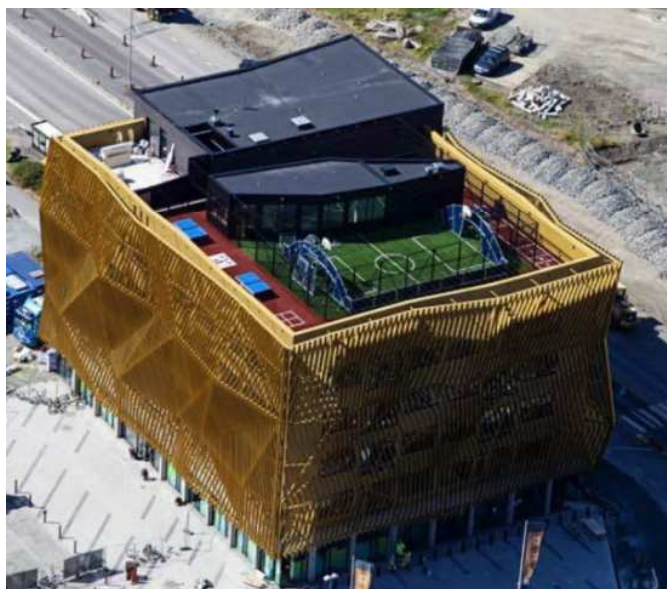
Här kan en omvandling till bostäder ske i byggnader som idag är kontor.

Handlar inte om påbyggnader utan att använda det som finns på ett varsamt sätt



Var hållbart kreativ i jakten på friyta! – det måste funka

Mindre förskoleenheter?!



Är taken lämpliga? Som enda friyta? Som komplement?

Hållbar stad – öppen för världen

Illustration ur Uppsala kommun - *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*



Skolors läge i staden bör planeras med utgångspunkt i närhet till naturområden, parker, torg, idrott, fritid och kultur för att kunna skapa och uppnå samnyttjande av ytor och funktioner. Illustration: Landskapslaget.

Måste vi acceptera mindre effektiva (dyrare) förskolor i stadskärna och utvidgad innerstad med kanske 1-3 avdelningar?



Samnyttjan parkmark? Tillgång till är bra. Samnyttjan har visat sig fungera mindre bra. Nära tillgång till park bedöms dock minska behov av friyta.



Göteborgs
Stad

***Se annorlunda på ytor
som vi har framför
näsan!***

Lämplig förskolegård?

*En av Traktörens två innergårdar där SBK och
TK huserar*



Tillsammans bygger vi staden!

Tack för uppmärksamheten!



Kontakt

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

henrik.kant@sbk.goteborg.se

Finns det plats för förskolor och skolor mitt i staden?

Martin Öbo, Fastighetskontoret

Färdigställda bostäder i centrala Göteborg de senaste 5 åren

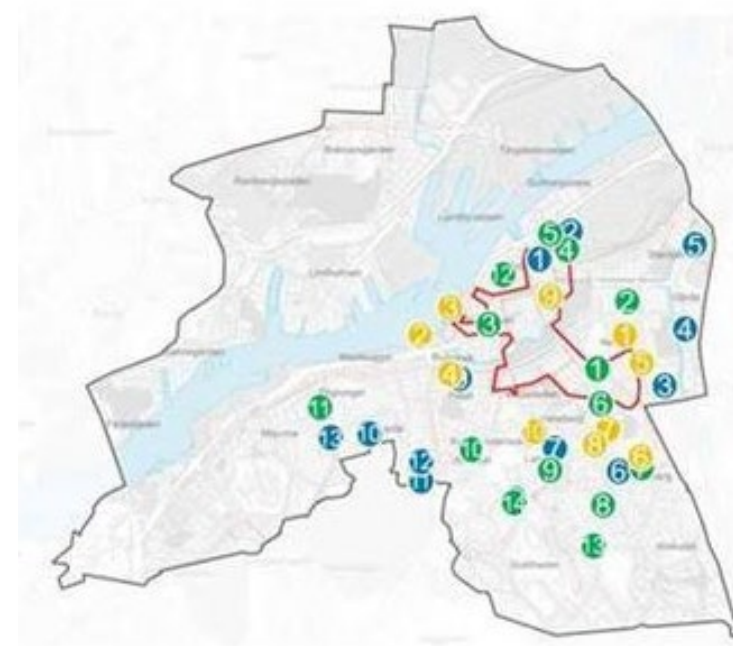
4 000 st

ca 4 000 bostäder har färdigställts i nybyggda hus (inom plangräns FÖP)

= 1/4 av den totala nybyggnationen i Göteborg

60 st

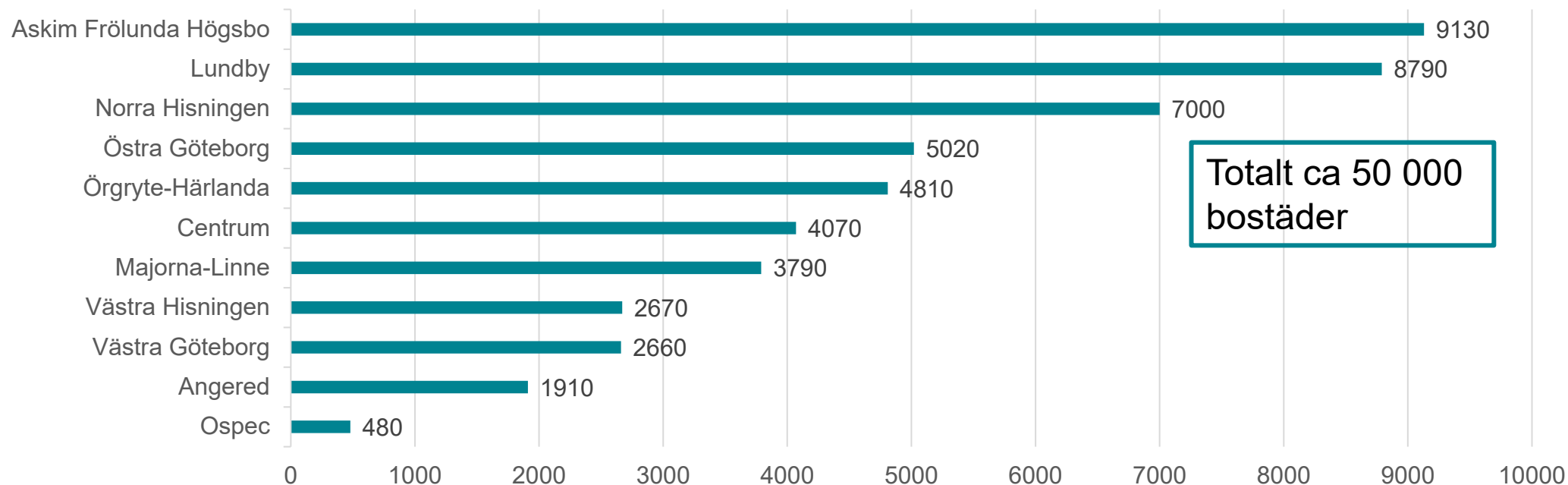
Inom området som definierades i HUI:s rapport har de senaste fem åren ett 60-tal bostäder färdigställts i nybyggnation.



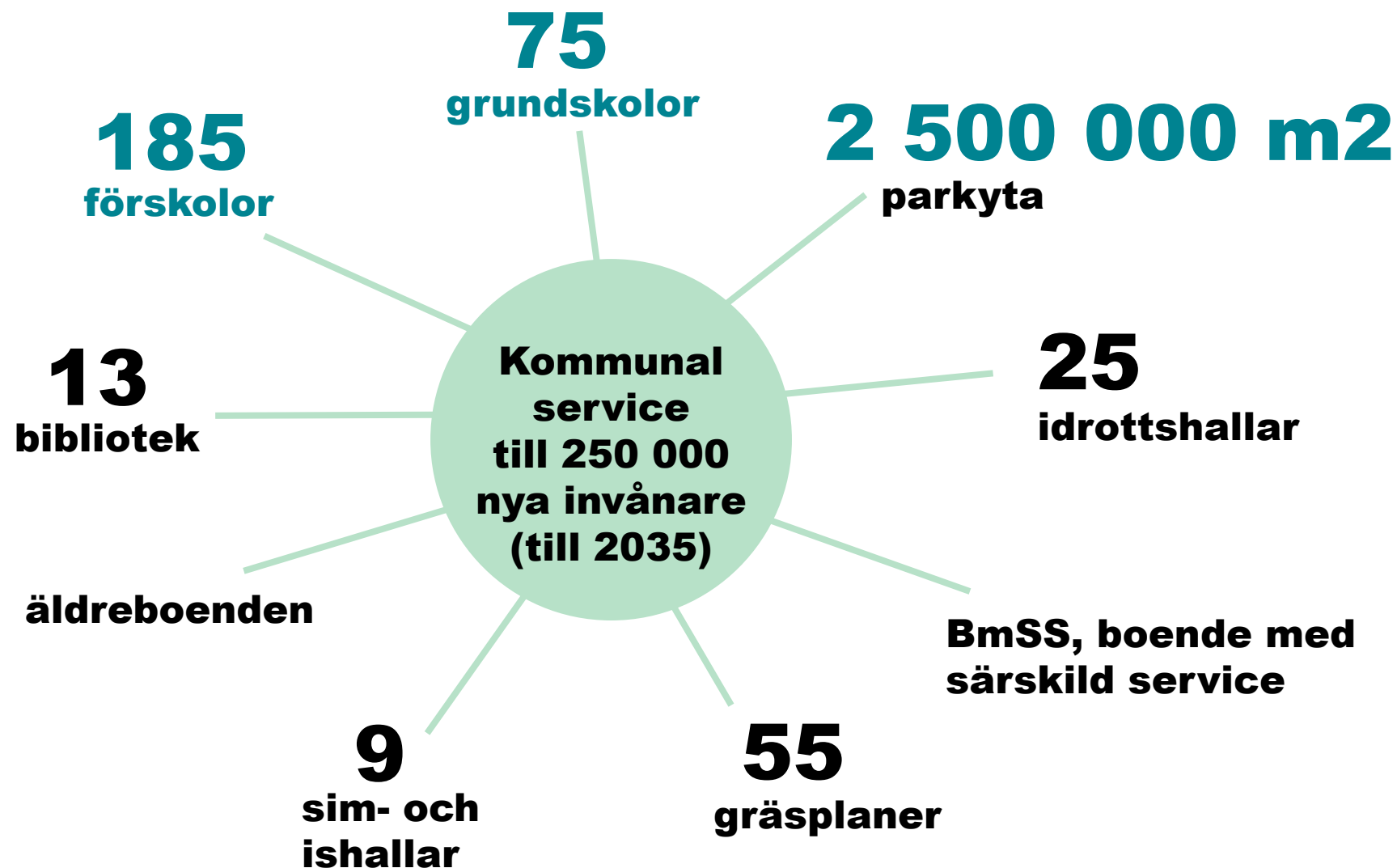
Exploateringsportföljen (mars 2021)

Exploateringsportföljen består av samtliga exploateringsprojekt från startplanen till utbyggd plats, ca 370 st.

Antal bostäder per stadsdel



Behov av kommunal service när staden växer



Vilka hinder finns för fler bostäder i stadskärnan?

**1. Brist på ytor
för förskolor
och skolor,
framförallt
brist på friytor**

**2. Logistiskt svårt
att förtäta staden
när så mycket
byggnation redan
pågår**

Vilka hinder finns för fler bostäder i stadskärnan?

**1. Brist på ytor
för förskolor och
skolor,
framförallt
brist på friytor**



Stora krav på uteytor för förskola och skola

När en förskola eller skola planeras är det viktigt att inte bara se till byggnadens storlek och utformning. Vi behöver också se till att det finns en bra utemiljö för barnen.

Boverket har riktlinjer för hur stora fria ytor utomhus som bör finnas i direkt anslutning till en förskola eller skola. Se illustrationer.

I Göteborgs Stads ramprogram anges dessa siffror för uteyta per barn:

- Förskola: 35 m²
- Grundskola: 15-20 m²



FIGUR 7. FRIYTA PER BARN.

Ett rimligt mått utifrån antalet barn kan för grundskolan vara 30 m² friyta per barn, vilket motsvarar ca 2,5 parkeringsplatser och för förskola 40 m² friyta per barn, vilket motsvarar lite mer än 3 parkeringsplatser.



FIGUR 8. MINSTA TOTALA STORLEK PÅ FRIYTAN.

Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 m², vilket motsvarar drygt hälften av en fotbollsplan. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Tio möjliga platser i centrala staden

Dalens lekfält
Vid Slottsskogsvallen
Svaleboskogen
Glasmästareplan
Ormgatan
Heden
Gullbergsvass

Arenaområdet
Seminariegatan
Södra Skansberget
Vid Annedalsskolan
Orrspelsgatan
Guldhedsskolan





Vilka hinder finns för fler bostäder i stadskärnan?

**2. Logistiskt
svårt att förtäta
staden när så
mycket
byggnation redan
pågår**



”Markytan är begränsad och mycket ska rymmas på liten yta. Viktigt att attraktiviteten - genom bl a grönytor och fritytor bibehålles - upprätthålles och förstärks. Så inte minst för att stärka kärnans dragkraft och för att därmed säkra den idag redan höga investeringsviljan i centrala staden.”



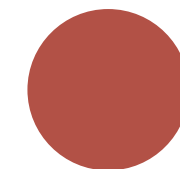
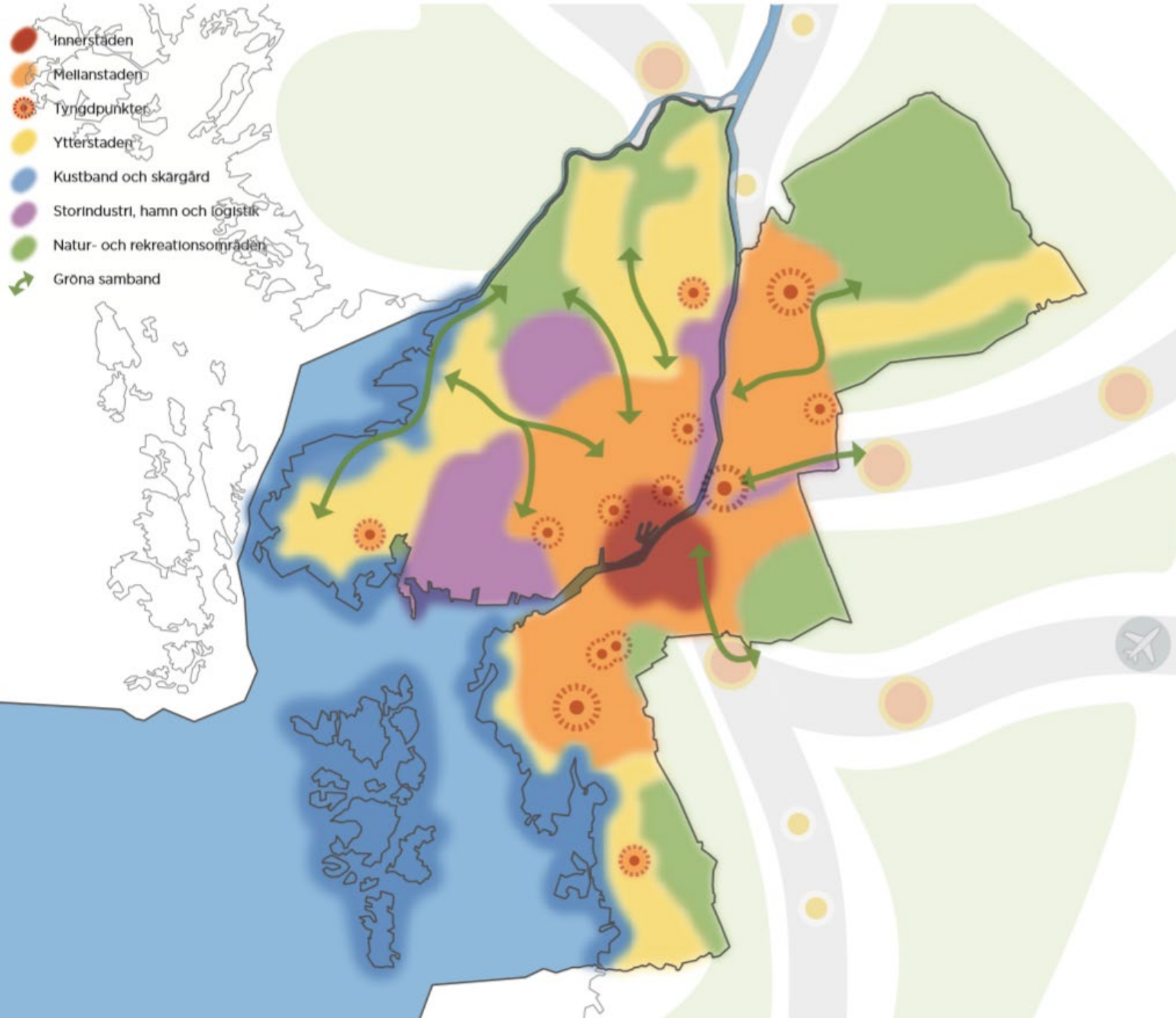
Ytterligare hinder för fler bostäder i stadskärnan?

3. Politiken är inriktad på att bygga fler småhus

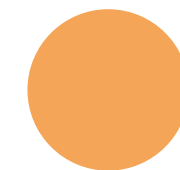




Göteborgs
Stad



Innerstaden

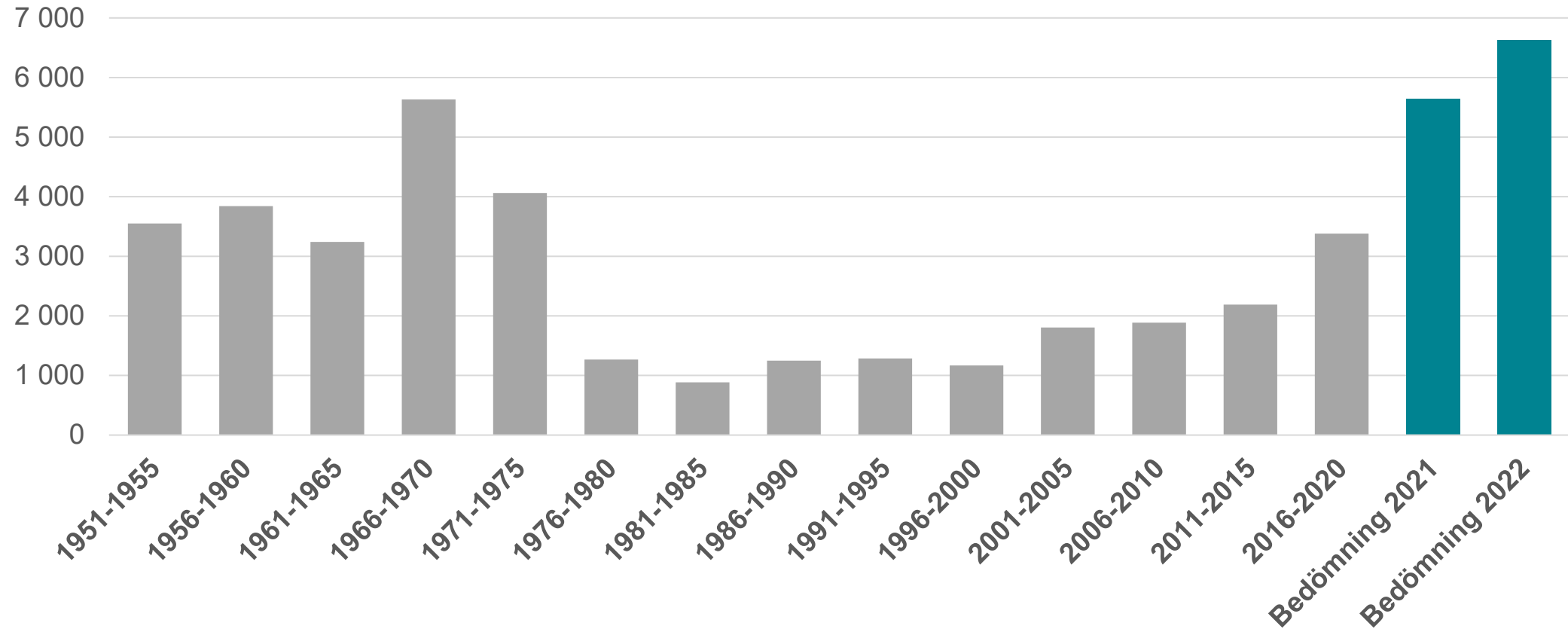


Mellanstaden



Ytterstaden

Bostadsbyggande sker över hela staden



Kontakt

Martin Öbo

Fastighetskontoret, Göteborgs Stad

martin.obo@fastighet.goteborg.se

Gunilla Grahm Hinnfors
Västsvenska Handelskammaren

Boende

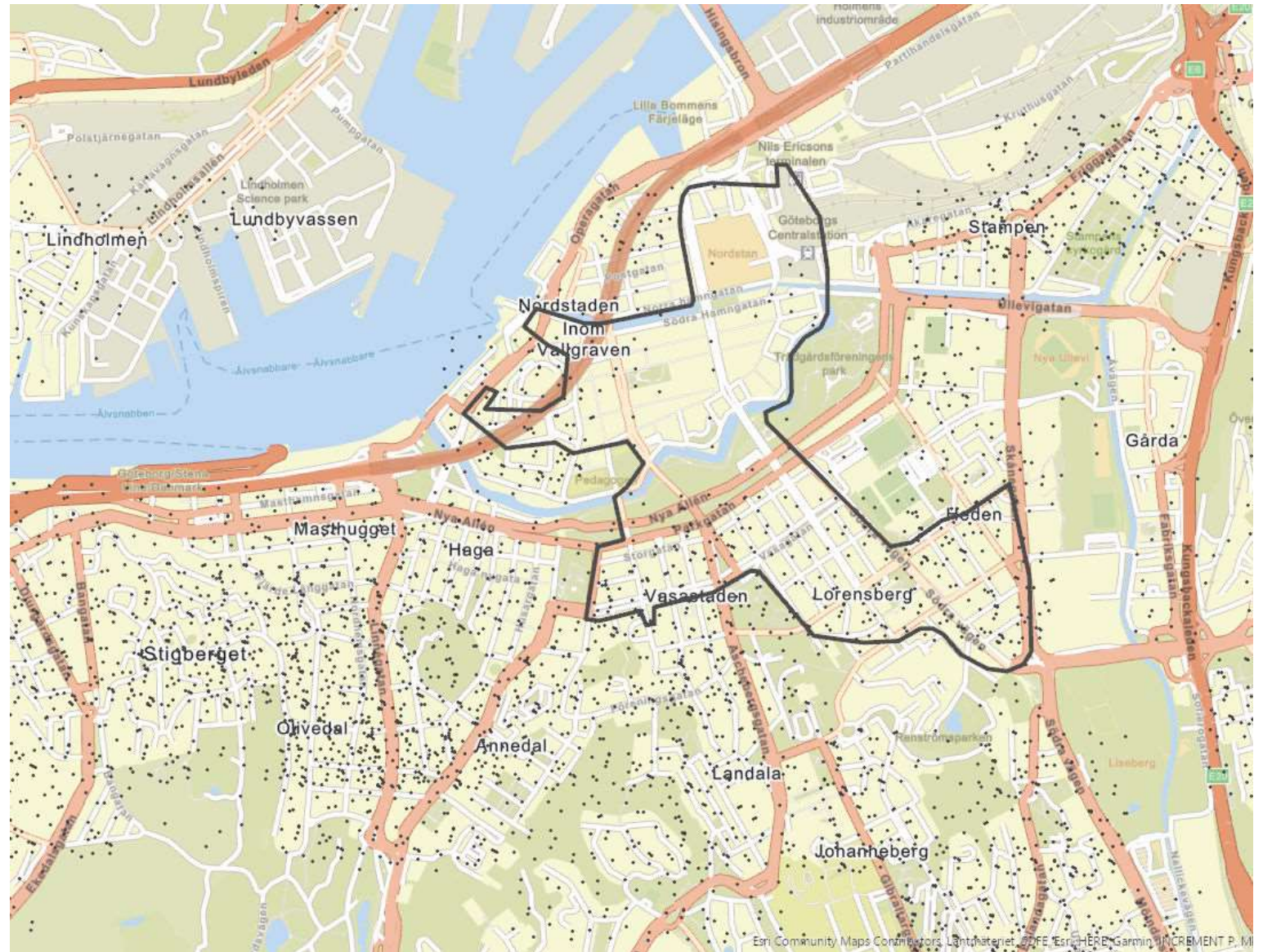
Antalet boende i Göteborgs stadskärna uppgår till 14 000. De boende bidrar med många saker till stadskärnan, bland annat i form av köpkraft och trygghet.

14 000 BOR I STADSKÄRNAN

Det bor nästan 14 000 personer i Göteborgs stadskärna. De flesta av dessa bor i södra delen av stadskärnan, medan området innanför vallgraven är mer sparsamt befolkad. De områden som ligger i nära anslutning till stadskärnan är i regel lika eller mer tätbefolkade i jämförelse med stadskärnan.

BOENDE BIDRAR MED KÖPKRAFT OCH TRYGGHET

Antalet boende i stadskärnan har avgörande betydelse för en attraktiv och levande stadskärnan är. De boende utgör bland annat ett väsentligt köpkraftunderlag för verksamheterna som finns i stadskärnan då det är vanligt att handla i nära anslutning till bostaden. De boende i ett område vistas dessutom ofta i närområdet under kvällar och helger vilket bidrar till att skapa en trygg miljö.



- Prickarna indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer. Källa: SCB

Stockholm och Malmö Stadskärna mer än dubbelt så tätbefolkat

Stockholm och Malmö har mer än dubbelt så hög befolkningstäthet som Göteborg.

2,6 GÅNGER HÖGRE BEFOLKNINGSTÄTHET I STOCKHOLM

En jämförelse mellan storstäderna visar att både Malmös och Stockholms stadskärna har mer än dubbelt så hög befolkningstäthet som Göteborgs. I Göteborgs stadskärna bor i genomsnitt 119 personer på en yta om 100 gånger 100 meter. I Malmö är motsvarande siffra 258, och Stockholm är siffran 314.

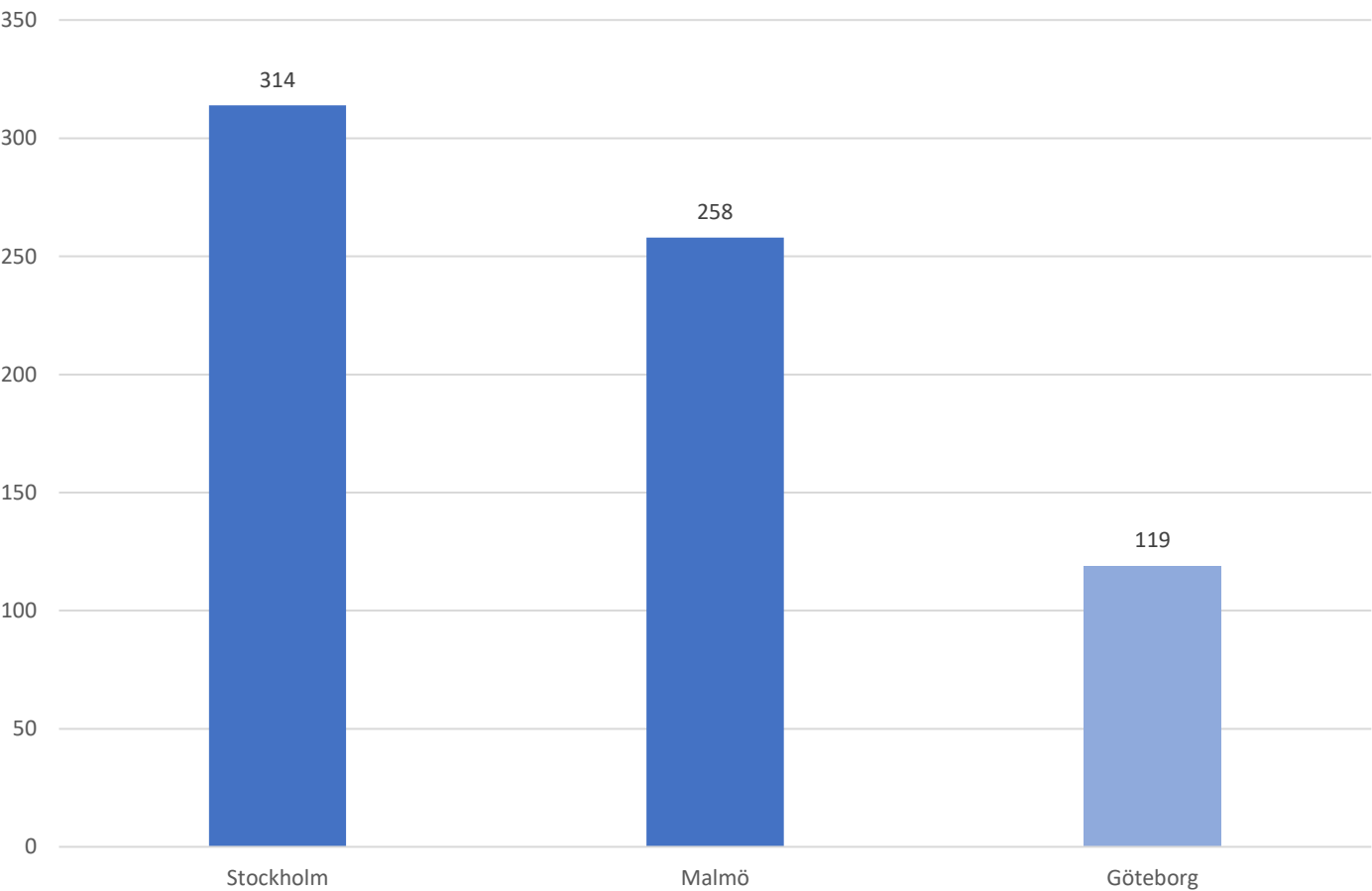
LIKA MÅNGA BOENDE I STADSKÄRNAN SOM HELSINGBORG

Till ytan är Malmös och Göteborgs stadskärna ungefär lika stora. Befolkningen i Göteborgs stadskärna är dock betydligt lägre än i Malmös. Antalet boende i stadskärnan kan istället jämföras med Helsingborg, som har drygt 13 000 boende i stadskärnan.

Stadskärna	Befolkning (2019)	Area (10 000-tal kvadratmeter)	Boende per 10 000 kvadratmeter
Stockholm	120 235	383	314
Malmö	26 921	104	258
Göteborg	13 902	117	119

- LÅG BEFOLKNINGSTÄTHET I STADSKÄRNAN

- Antalet boende per 10 000 kvadratmeter i Stockholms, Malmös respektive Göteborgs stadskärna år 2019.



- Källa: SCB, Cityindex

Arbetsstillfällen

Cirka 50 000 personer arbetar i Göteborgs stadskärna. I samband med arbete är det vanligt att handla eller besöka restauranger, vilket gynnar stadskärnan.

KONTORSARBETARE VIKTIGA FÖR STADSKÄRNAN

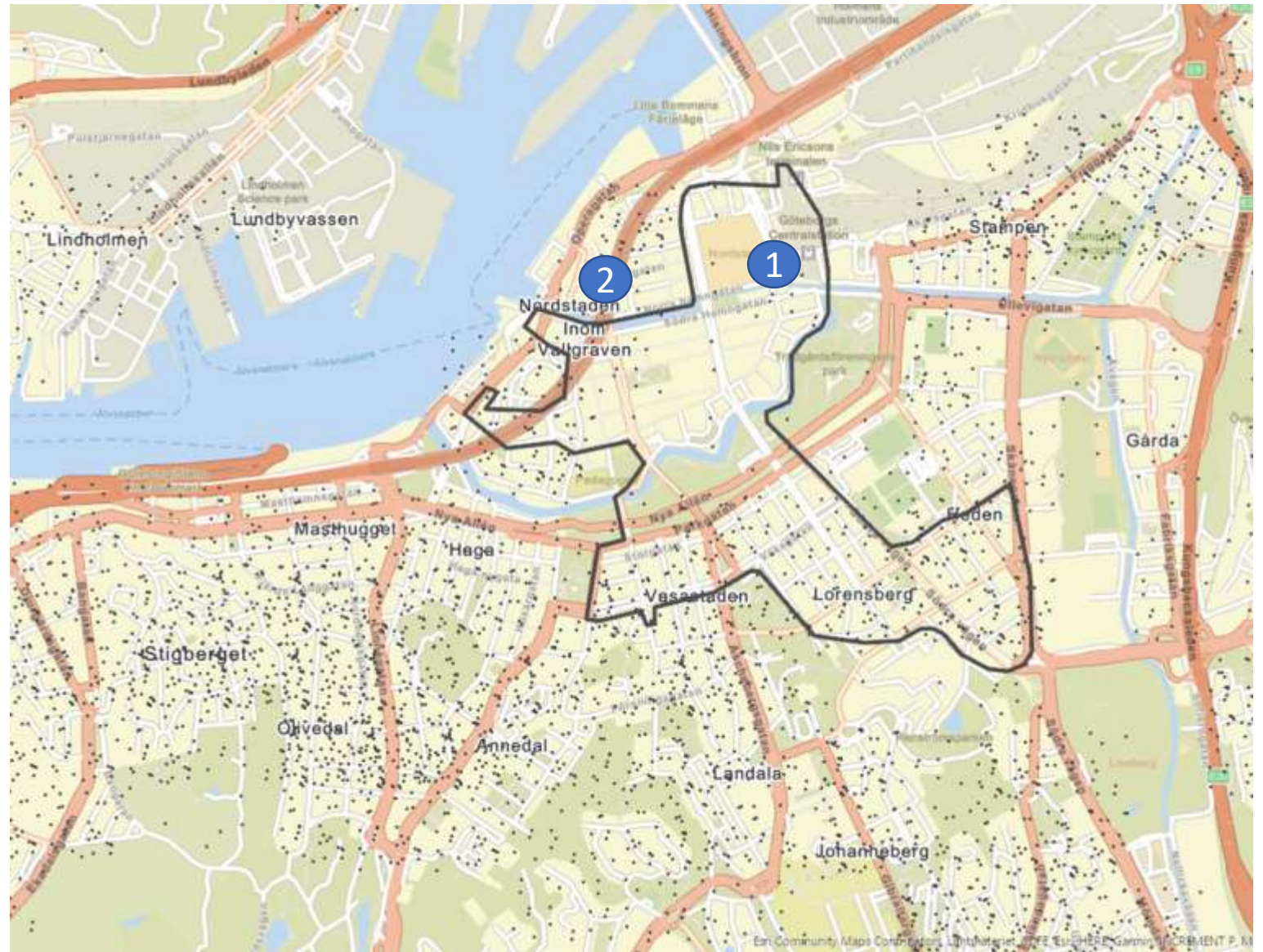
Totalt arbetar cirka 50 000 personer i Göteborgs stadskärna. Många av dessa arbetar på kontor. Precis som de boende bidrar de arbetande till en levande stadskärna, exempelvis genom att de handlar på väg hem från jobbet. Många väljer dessutom att äta på restaurang under lunchen, vilket är en viktig inkomstkälla för restauranger och caféer. Att många arbetar på samma ställe underlättar dessutom infrastruktuursatsningar då många personer kan ta del av de investeringar som genomförs.

MÅNGA NYA KONTOR BYGGS

I dagsläget arbetar Göteborgs stads med att öka antalet arbetsplatser i stadskärnan.

1. 19 000 arbetsstillfällen planeras ta plats i centralenområdet fram till 2035.
2. På platsen ovanpå Götaleden kan ytterligare 3 500 arbetsplatser byggas.

Även på andra platser i och i närheten av stadskärnan planeras det för nya kontor. Källa: [Göteborgs stad](#)



Prickarna indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer. Källa: SCB

Hög inpendling gör stadskärnan mer sårbar

I jämförelse med Stockholm och Malmö är det en mycket låg andel av tätortens befolkning som arbetar i Göteborgs stadskärna. Bland de som arbetar i stadskärnan är det dessutom vanligare att pendla in än det är i Stockholm och Malmö. Detta ökar stadskärnans sårbarhet ytterligare.

FÅ ARBETAR I STADSKÄRNAN

Jämfört med Stockholm och Malmö är det även få som arbetar i Göteborgs stadskärna. Cirka 8 procent av de som bor i Göteborgs tätort arbetar i stadskärnan. Motsvarande siffra för Stockholm och Malmö är 15 respektive 10 procent. En anledning till detta är att stora företag som anställer många, exempelvis Volvo, bedriver sin verksamhet utanför stadskärnan.

DE SOM ARBETAR I STADSKÄRNAN PENDLAR

Samtidigt som få arbetar i stadskärnan är det många av de som jobbar i stadskärnan som pendlar in. I stadskärnan bor drygt 8 000 arbetande människor, medan nästan 50 000 personer arbetar i stadskärnan. Detta motsvarar en nettoinpendling på 83 procent, vilket innebär att cirka 4 av 5 personer som arbetar i stadskärnan pendlar in. Detta är en betydligt högre siffra än Stockholm och Malmö.

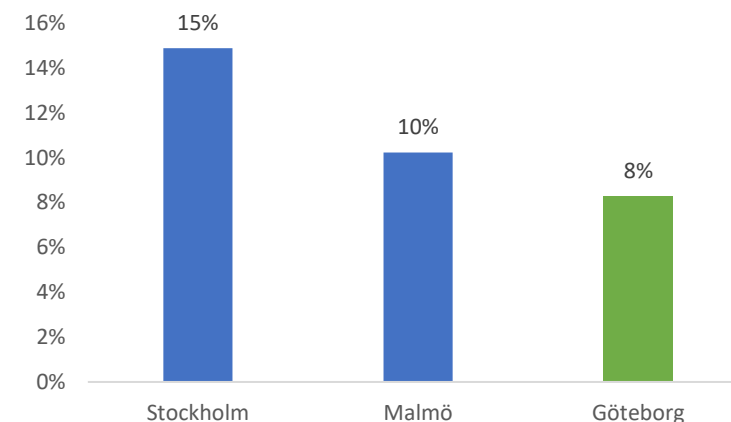
FÅ ARBETANDE ÖKAR SÅRBARHETEN YTTERLIGARE

De som arbetar i stadskärnan passar ofta på att handla i stadskärnan i samband med arbete. Avsaknaden av flöden gör exempelvis att andelen spontanköp inom sällanköpsvaruhandeln minskar, vilket är en viktig inkomstkälla för butikerna.

Många som arbetar i stadskärnan passar dessutom på att äta på restaurang i samband med arbete. Särskilt för försäljningen under lunchtid är det avgörande med arbetsplatser i anslutning till restaurangen. 2019 stod restauranger och caféer för nästan en fjärdedel av stadskärnans omsättning, och branschen är därmed avgörande för den långsiktigt levande staden. Att det är få som arbetar i stadskärnan bidrar på detta sätt ytterligare till stadskärnans sårbarhet.

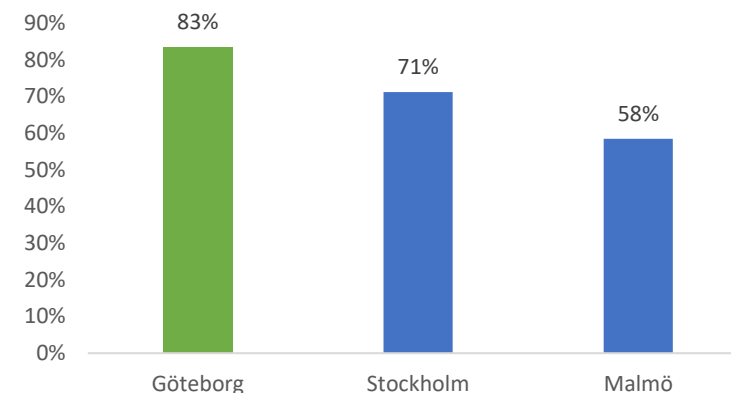
FÅ ARBETAR I STADSKÄRNAN

Dagbefolkning i stadskärnan relativt tätortens befolkning i respektive stadskärna år 2019.



DE SOM ARBETAR I STADSKÄRNAN PENDLAR

Dagbefolkning relativt nattbefolkning i respektive stadskärna år 2019.



Källa: SCB

1,6 miljarder kronor i extra köpkraft vid ökad befolkningstäthet

De boende i stadskärnan har idag en köpkraft på cirka 1 miljard kronor per år inom handel och restaurang. Vid samma befolkningstäthet som Stockholm hade köpkraften ökat med 1,6 miljarder kronor.

EN MILJARD KRONOR I KÖPKRAFT

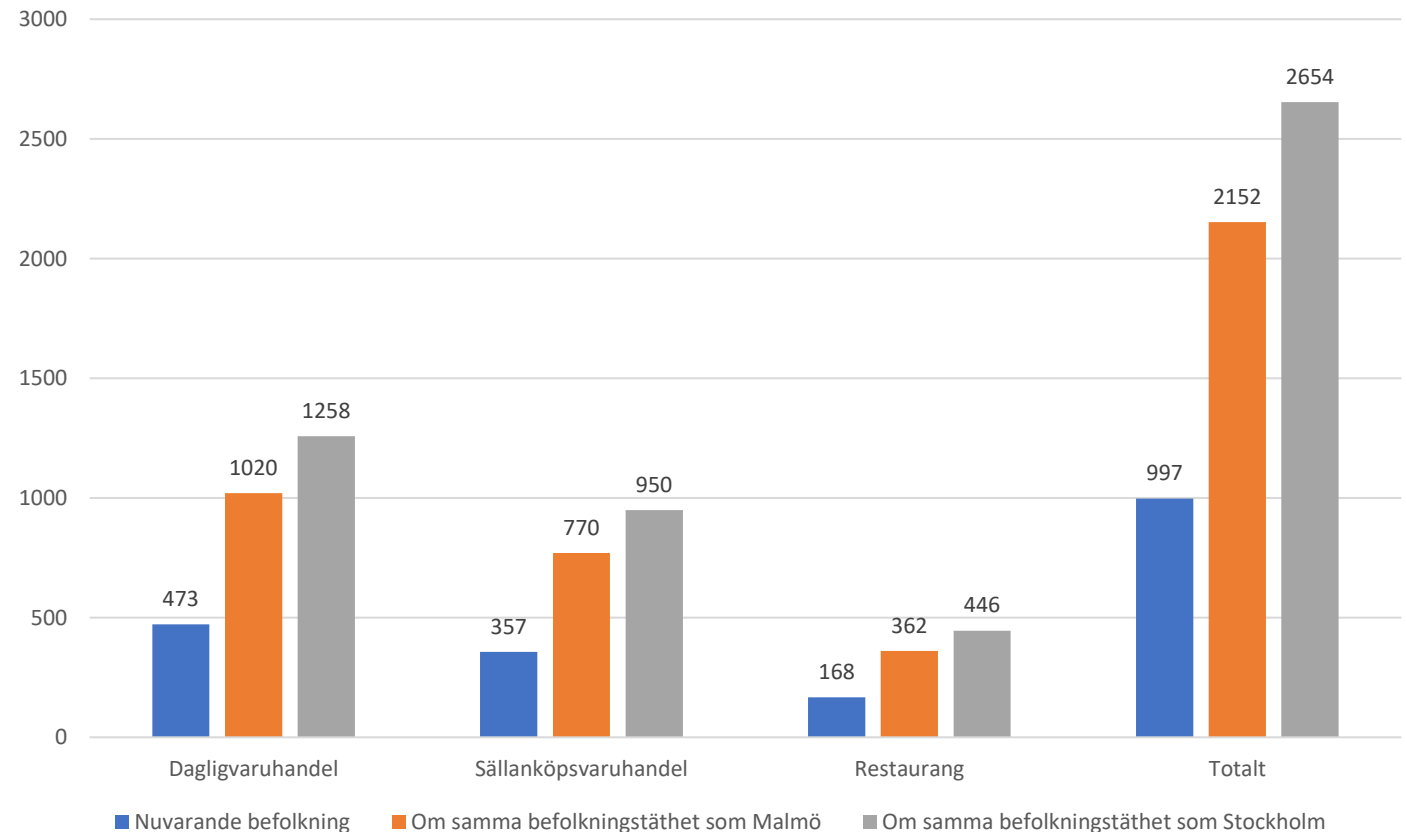
De cirka 14 000 personer som idag bor i stadskärnan har en total köpkraft inom handel och restaurang på knappt en miljard kronor per år. Detta kan jämföras med att stadskärnan omsatte cirka 13,8 miljarder kronor inom dessa branscher under 2019. Stadskärnan är med andra ord mycket beroende av köpkraften från personer som inte bor i stadskärnan, varför ett ökat befolkningsunderlag skulle gynna stadskärnan.

ÖKAD BEFOLKNINGSTÄTHET ÖKAR KÖPKRAFTEN

Om Göteborgs stadskärna hade haft samma befolkningstäthet som Stockholms hade 37 000 personer bott i stadskärnan. I detta fall hade köpkraften hos de boende uppgått till drygt 2,6 miljarder kronor inom handel och restaurang. Hade Göteborgs stadskärna istället haft samma befolkningstäthet som Malmös hade befolkningen uppgått till 30 000 och köpkraften till drygt 2,1 miljarder. En högre befolkningstäthet bidrar alltså till en mer stabil och långsiktigt levande stadskärna.

• STADSKÄRNANS KÖPKRAFT VID HÖGRE BEFOLKNINGSTÄTHET

- Köpkraft i miljoner kronor inom den fysiska dagligvaruhandeln, sällanköpsvaruhandel samt restaurang och café med nuvarande befolkning i Göteborgs stadskärna, samt vid samma befolkningstäthet som Stockholms respektive Malmös stadskärna. 2019.



Köpkraften minskar i fysisk handel

I takt med att e-handeln växer krymper konsumtionen i fysisk butik. Utvecklingen innebär att ett tillskott av boende behövs för att bibehålla den nuvarande köpkraften i stadskärnan. Köpkraften väntas minska med 15,6 procent fram till 2034 i handeln generellt, och hela 26 procent i den för stadskärnan viktiga beklädnadshandeln.

E-HANDELN TAR ANDELAR AV KONSUMTIONEN

Den fysiska handeln har under en längre tid tagit vuxit och utgjort en allt större konkurrens mot den fysiska handeln. Coronapandemins sociala distansering har gjort att allt fler sökt sig till näthandeln. Beteendeförändringen är sannolik att bestå även när människor återigen kan röra sig som vanligt i stadskärnan, vilket innebär att köpkraften för den fysiska handeln minskar. Totalt väntas köpkraften inom den fysiska handeln minska med 15,6 procent från 2019 till 2034. För att bibehålla köpkraften i den fysiska handeln behövs därför en befolkningstillväxt. Bostadsunderlaget i närområdet blir med andra ord allt viktigare för en hållbar stadskärna.

MODEHANDELN TAPPAR EN FJÄRDEDEL AV OMSÄTTNINGEN

Hur stor del av handeln som sker på nätet varierar kraftigt mellan branscherna. Siffror från Postnords E-barometern visar att exempelvis 4 procent av dagligvaruhandeln skedde på nätet 2020, medan e-handelsandelen inom sport- och fritidshandelsförsäljningen var hela 43 procent.

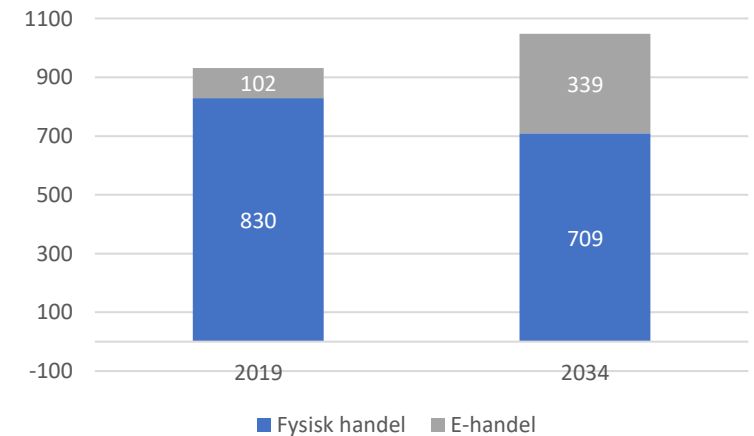
Den bransch som väntas påverkas mest av omställningen från fysisk butik till e-handeln de kommande åren är handeln med kläder och skor. Jämfört med innan pandemin väntas köpkraften i fysisk butik minska med 26 procent fram till 2034. Detta innebär stor påverkan på stadskärnan, där många beklädnadsbutiker är lokaliserade.

-15,6%

Så mycket minskar köpkraften i fysisk handel fram till 2034 utan befolkningstillväxt

E-HANDELN TAR ANDELAR AV KONSUMTIONEN

Köpkraft i miljoner kronor inom den fysiska handeln respektive e-handeln 2019 och 2034. Antar samma befolkningsmängd båda åren.



Översiktsplan för Göteborg stad



- Ute på granskning nu, beslut 2022
- Vi lämnar remissvar
- Trycker framför allt på att den historiska stadskärnan måste fortsätta att utvecklas
- Vi behöver minst 10 000 bostäder i stadskärnan och dess omedelbara närhet
- Hinder: regler för buller och tillgänglighet samt uteyta för förskolor

Göteborg CitySamverkan

Tack alla deltagande föredragshållare och tack för att du var med via länk!
Ev. frågor kan ställas till henrik.olsson@goteborgcitysamverkan.se

