



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

## OMRÅDESFÖRDJUPNING

Inför framtagandet av framtida bostads- och stadsutvecklingsprojekt har enheten för tidiga skeden på Förvaltnings AB Framtiden valt att utforska en planeringsinriktning som fokuserar på värdeskapande stadsutveckling. Utgångspunkten har varit att genomföra en områdesför djupning av rapporten Värdeskapande stadsutveckling för områdena Tynnered, Biskopsgården/Länsmansgården samt hela stråket Hjällbo-Hammarkullen-Angered-Rannebergen. I de utvalda områden som fördjupas i studien har Framtidenkoncernen ett omfattande fastighetsinnehav och en målsättning att utveckla förutsättningarna för nyproduktion av fler bostäder. Att förbättra stadskvaliteterna är därför ett viktigt led i att förbättra förutsättningarna för ökad nyproduktion på både kort och lång sikt.

## INRIKTNING FÖR PÅGÅENDE STUDIER

Värdeskapande stadsutveckling innebär att fokuset förflyttas från kostnadsoptimerad bostadsproduktion till ökad attraktivitet i stadsdelen som helhet. Här är bostäderna inte bara ett självändamål utan också ett medel för att skapa värden tillsammans med andra investeringar och omvandlingar av stadsmiljön. För att undersöka hur stadsdelarna skulle kunna utvecklas med hjälp av en sådan planeringsinriktning har ett så kallat stadskvalitetsscenario byggts upp. Stadskvalitetsscenariot har till stor del baserats på slutsatserna från studien "Värdeskapande stadsutveckling" där olika lägesfaktorer av betydelse för stadsdelarnas attraktivitet undersöktes. Dessa har också parats med slutsatserna från Delad stad (KTH 2016) och programmet för en jämlikare stad (Göteborgs stad 2017).

Stadskvalitetsscenariot utgår från en strukturplan där gatunät, platser och bebyggelse planeras utifrån en tydlig idé om hur områdena ska se ut och fungera på sikt. Genom en samordnad strukturplan kan ny bebyggelse tillsammans med parker och ett utvecklat gatunät skapa nya och mer attraktiva lägen inom en större och mer sammanhängande stadsbygd. Stadskvalitetsscenariot jämförs mot ett så kallat bostadsscenario som bygger på en planprocess där mindre detaljplaner antas utan egentlig koppling till en samlad plan för området som helhet. Värdeskapande stadsutveckling förutsätter därigenom ett paradigmskifte i såväl synen på stadsplaneringens möjligheter och organisation.

## **STADSKVALITETSCENARIOT BYGGS UPP AV FYRA OMRÅDESSTRATEGIER**

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

### **- Förtäta kring viktiga mötesplatser**

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

### **- Förtäta längs sammanhängande huvudstråk**

Utveckla ett nätverk av huvudstråk som kopplar ihop stadsdelarna med varandra

### **- Fler centrala parker och närmare grönområden**

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

### **- Väv ihop stadsdelarna med kompletterande gator**

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

## **PRESENTERADE BILDER**

Följande bilder har presenterats vid en rad tillfällen i samband med delredovisningar av pågående studier.

### *Biskopsgården*

Stadskvalitetsscenario Biskopsgården - [klicka här](#)

Vybild Biskopsgården - [klicka här](#)

Färdig rapport - [klicka här](#) (för högupplöst fil, kontakta [staffan.clæsson@framtiden.se](mailto:staffan.clæsson@framtiden.se))

### *Tynnered*

Stadskvalitetsscenario Tynnered - [klicka här](#)

Vybild Tynnered (presenteras inom kort)

### *Hjällbo-Hammarkullen-Angered-Rannebergen*

Stadskvalitetsscenario Hjällbo-Hammarkullen-Angered-Rannebergen - [klicka här](#)

Vybild Angered-Hammarkullen - [klicka här](#)

## **VÄGAR MOT EN OMRÅDESPLAN?**

Oavsett hur efterfrågad en samlad områdesplan är kommer inte alla de stadskvaliteter som planen inrymmer att finnas på plats förrän långt in i framtiden. Samtidigt kan en konsekvent

och tydlig idé, brett förankrat betyda mycket för stadsdelen och det kan framförallt innebära att möjligheter inte byggs bort i närtid eller som blockerar eller begränsar det övergripande utvecklingsmöjligheterna på längre sikt.

I pågående arbete med studien konstateras att det finns ett stort behov av att utveckla områdesstrategier för utvalda fokusområden. Områdesstrategins skulle såväl kunna innehålla en rad olika samordnade insatser men också inrymma en konkret strukturplan där staden anger ramar för såväl förtätning, parker och torg och gatunät. På så vis kan stadsplaneringen i högre grad än idag anpassas till en gemensam målbild om hur stadsdelen som helhet ska utvecklas på lång sikt, istället för att enbart anpassas till den lokala situationen idag. En områdesstrategi skulle på så vis ge stöd till såväl revideringar av pågående planer och ge huvudinriktningen för vidare förtätning och platsutveckling i stadsdelarna.

### **VAD HÄNDER NU?**

Rapporterna för respektive område är klara under juni-juli 2018 och en slutredovisning kommer att genomföras under september-oktober 2018.