



Göteborgs Stad

Majorna-Linné

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2014-06-01
Diarienummer N135-
0054/11

Utvecklingsavdelningen

Ilona Stehn
Telefon 365 80 00 (vx1)
E-post: ilona.stehn@majornalinne.goteborg.se

Remissvar ang. Detaljplan för bostäder m.m. vid Stortoppsgatan/Kabelgatan

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 29 april 2014 att genomföra samråd för rubricerat ärende. Stadsdelsnämnden har fått ärendet för yttrande 21 maj-1 juli 2014.

Förslag till beslut i stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Stadsdelsnämnden Majorna-Linné tillstyrker förslag till Detaljplan för bostäder m.m. vid Stortoppsgatan/Kabelgatan med de synpunkter som framgår av förvaltningens överväganden.

Tjänsteutlåtandet översänds som eget yttrande till Byggnadsnämnden.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Förslaget till detaljplanen innebär att centrumområdet på Gråberget stärks genom byggnation av bostadshus (ca 125 bostäder) med verksamhetslokaler mot Stortoppsgatan. Ett boende för människor med särskilt service, ett så kallat BmSS, kommer att inrymmas på nedersta våningen, i byggnaden närmast äldreboendet. Naturområdet rustas upp och kompletteras med nya funktioner för en bredare användning. Den gamla vattenreservoaren bevaras och lyfts fram visuellt från Kabelgatan. En lokalgata byggs ut intill äldreboendet, in mot naturområdet, där boendeparkeringar och tillgänglighet till den nya förskolan ordnas. Befintlig parkering som finns inom området ersätts.

Enligt förvaltningen är förslaget till största delen positivt för Gråberget, och tillstyrker därför remissen. Det finns dock några punkter som förvaltningen önskas tas hänsyn till inför fortsatt arbete. Många äldre i Majorna är i behov av att flytta till tillgängliga lägenheter inom sitt närområde, men hindras av dålig ekonomi. Det vore därför bra om billigare lägenheter kan erbjudas denna utsatta grupp inom denna plan. Förövrigt vill förvaltningen framhålla vikten av att området kompletteras med stora lägenheter.

Bakgrund

Förslaget till detaljplanen innebär att centrumområdet på Gråberget stärks genom byggnation av bostadshus med verksamhetslokaler mot Stortoppsgatan. Ca 125 nya bostäder och ca 1 200 kvm verksamhetsyta möjliggörs inom planområdet. Bebyggelsen kan uppföras i 4 våningar plus inredd vind mot Kabelgatan och i 5-8 våningar mot Stortoppsgatan. I den byggnad som vetter mot äldreboendet kommer ett boende för människor med särskilt service att inrymmas, ett så kallat BmSS. Detta kommer att ligga i ett och samma plan, på nedersta våningen.

Naturområdet rustas upp och kompletteras med nya funktioner för en bredare användning. Den gamla vattenreservoaren bevaras och lyfts fram visuellt från Kabelgatan.

En lokalgata byggs ut intill äldreboendet, in mot naturområdet, där boendeparkeringar och tillgänglighet till den nya förskolan ordnas. Det lilla grönområdet söder om äldreboendet tillgängliggörs med sittplats för de äldre som ett komplement till den egna gården på boendet. Grönska planteras mellan äldreboendet och den nya lokalgatan öster om boendet för att skydda boendets nedsänkta gård från påtaglig insyn.

Befintlig parkering som finns inom området ersätts.



Illustrationer som visar två möjligt sätt att bebygga området. Öppet eller slutet hörn mot Kabelgatan i södra delen av kvarteret

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Trollängen Bostads AB. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Som grund för detaljplanarbetet finns ett planprogram för Gråberget, vilket antecknades 2012

Detaljplanen reglerar inte storleken på bostäderna eller upplåtelseformen. Behovet av stora lägenheter har påtalats för byggherren. Detta är inte minst viktigt för den sociala blandningen på Gråberget, då 75 % av bostäderna idag består av två rum och kök eller mindre (källa: Stadsledningskontoret 2009).

Samspel

Pumpstationen och partier av bostadsgården tar vissa delar av naturområdet, men samtidigt sker en upprustning och en offentlig mötesplats skapas för lek, utsikt och samvaro. Flera samlade funktioner i parken ger förutsättningar för att platsen befolkas, vilket kan bidra till fler spontana möten. Det kommer även fortsättningsvis att finnas avskilda platser i naturområdet. Den iordningställda ytan i grönområdet söder om äldreboendet kan bli ett komplement till vistelseytor för de boende där.

Folkhälsomyndigheten menar att det är viktigt att parker och grönområden inte bara finns nära och tillgängliga, utan de behöver också ha en hög användbarhet för att främja ett aktivt liv.

Genom ny bebyggelse längs med gatan, kan fler boende och verksamheter se vad som händer utanför, vilket troligen ökar den upplevda tryggheten. En starkare centrumpunkt, med verksamheter i bottenvåningarna och gatan utformad som torgyta, ökar platsens potential för mer vistelse och samspel.

En rivning av scouternas föreningslokal kan medföra en negativ konsekvens för det sociala värdet som finns i billiga lokaler. Verksamheten i befintlig föreningslokal har erbjudits en annan plats i Majorna.

Vardagsliv

Med fler boende, verksamma och även besökare, ökar underlaget för service och kollektivtrafik, vilket skulle underlätta vardagen för många, särskilt med tanke på att det kan upplevas långt att ta sig uppför berget från Mariaplan och Chapmans torg och turtätheten är låg.

Att trappan mellan Såggatan och Kabelgatan rustas upp och kompletteras med ramp underlättar mycket för de som vill ta cykel, barnvagn eller annat på hjul uppför berget. Även räckena längs trappan gör den mer tillgänglig.

Genom att ersätta de boendeparkeringsplatser som finns idag så förändras inte situationen nämnvärt för de som har boendekort för parkering på Gråberget. Den redan idag upplevda bristen på parkeringsplatsen kommer troligen att bestå. Eftersom parkeringarna flyttas till andra lägen än idag kan vissa få längre till parkering. Parkeringsbrist kan upplevas som försvårande i enskilda människors vardagsliv.

De som bor på äldreboendet med fönster mot den nya lokalgatan kan uppleva fler trafikstörningar i samband med parkering och transporter längs denna gata.

Identitet

Den tydliga identiteten för Gråberget bedöms kvarstå, mycket på grund av nivåskillnaden som berget skapar och de sammanhängande grönstråken som bevaras. Planförslaget syftar till att lyfta fram den gamla vattenreservoaren och göra den mer synlig från Kabelgatan.

En starkare centrumbildning med mer liv och rörelse, kan av en del troligtvis uppfattas negativ för Gråbergets identitet, medan andra kan uppfatta motsatsen. Om lokalerna

skulle locka många besökare kan det påverka Gråbergets karaktär som avskild oas. På så sätt kan flera besökare som medför positiva konsekvenser för sammanhållen stad samtidigt vara negativt för den identitet som Gråberget har idag. Eftersom platsen idag ligger nära bostäder och i ett centralt läge på Gråberget kommer förändringen att påverka de närboende, deras boende, utsikt och känsla för platsen.

Barnperspektiv

Sammanhållen stad

Möjlighet att röra sig på egen hand är viktigt för barns utveckling, och bland de största hindren för det är barriärer i form av vältrafikerade bilvägar. Bättre och tryggare kopplingar, exempelvis i form av målpunkter som en starkare centrumbildning, kan öka barnens möjlighet till integration inom Gråberget, och mellan Gråberget och resten av stadsdelen.

Samspel, lek och lärande

För de barn som kommer att bo i de nya byggnaderna så kommer tillgången till friytor att vara god, såväl på den egna gården som i det närliggande naturområdet. Ett upprustat naturområde, med flera funktioner som lockar olika grupper kan fungera som generationsöverbryggande mötesplats. Grönområdet vid vattenreservoaren har upplevts vara en hängplats för ungdomar, och en upprustning och funktioner som lockar fler personer till platsen kan påverka upplevelsevärde för denna grupp. Det kommer dock att finnas mer avskild natur kvar.

Scouternas föreningslokal rivs och erbjuds annan plats, vilket kan vara negativt ur flera aspekter, inte minst för barn inom området som inte får lika nära till aktiviteter.

Vardagsliv

En upprustning och förstärkning av olika funktioner som park, gångvägar och centrum, får även positiva konsekvenser för barnens vardagsliv, då de blir tryggare och mer intressanta.

Identitet

Genom att utveckla både parken och centrum, kan barnens känsla för Gråberget förhoppningsvis stärkas. För de ungdomar som hänger vid vattenreservoaren finns risk att den platsens identitet försämras.

Hälsa och säkerhet

Det finns flera åtgärder som Folkhälsomyndigheten menar främjar ett aktivt liv hos barn. Det handlar exempelvis om att barnen bör ha nära och trygga vägar till lekplatser och grönytor som är attraktiva för lek, rörelse och utomhuspedagogik. Det handlar även om farddämpande åtgärder i bostadsområden och vid viktiga korsningar. Förslaget uppvisar potential till att kunna uppfylla dessa kriterier.

Ekonomiska konsekvenser

Genom en komplettering av ett befintligt område, utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket är positivt ur alla hållbarhetsaspekter – ekologiska, ekonomiska och sociala. Förvaltningen har förövrigt inga synpunkter.

Miljö-/ekologiska konsekvenser

Nya bostäder och verksamheter kommer att påverka området genom ökade trafikmängder och en ökning av koldioxidutsläppen i närområdet. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss och spårvagn blir ett starkt alternativ till

bilen. Avståndet till hållplatserna är kort och gångvägarna till Mariaplan förbättras, vilket stärker alternativet att ta spårvagnen något. Detta är positivt för att begränsa klimatpåverkan. Den nya bebyggelsen lokaliseras till mark som till största delen redan är ianspråktagen mark och bebyggelsen koncentreras för att stora sammanhängande ytor av naturområdet intill ska kunna sparas. De sammanhållande grönstråken runt Gråberget påverkas inte vid ett genomförande av detaljplanen.

Mänskliga rättigheter och mångfaldsperspektiv

En blandning av boende och besökare på Gråberget kan vara bra utifrån ett mångfaldsperspektiv. Detta beror dock på hyresnivåer, lägenhetsstorlekar och vilken målgrupp som nya verksamheter vänder sig till.

Jämställdhetsperspektiv

Enligt Folkhälsomyndigheten verkar otrygghet vara ett speciellt viktigt hinder för kvinnors utomhusvistelse, speciellt kvinnor med invandrarbakgrund. En upprustning och förstärkning av platser bör även kunna förbättra trygghetsupplevelsen, vilket är positivt jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens överväganden

Enligt förvaltningen är förslaget till största delen positivt för Gråberget, och tillstyrker därför remissen. Förvaltningen tror att en förstärkt centrumbildning och upprustad park med nya funktioner som lockar till besökare inom och utanför Gråberget, är bra för boende i området, gammal som ung. Fler boende och besökare ökar också underlaget för service och kollektivtrafik. Upprustad trappa mellan Kabelgatan och Såggatan med ramp och räcken stärker kopplingarna till resten av området och underlättar för de som har svårare att ta sig fram.

Det finns dock några punkter som förvaltningen önskas tas hänsyn till inför fortsatt arbete. Många äldre i Majorna är i behov av att flytta till tillgängliga lägenheter, men hindras av dålig ekonomi. På Gråberget saknar många av husen hiss. Förvaltningens erfarenhet är att äldre flyttar helst inom sitt närområde, där de har sitt sociala sammanhang, och känner sig hemma. Det vore därför bra om billigare lägenheter kan erbjudas denna utsatta grupp inom denna plan. Helst bör bostäderna ha en högre tillgänglighetsstandard än dem vanliga T-märkningarna. Förvaltningen önskar även att trygghetsboende skapas i området, vilket skulle underlätta för äldre att kunna bo kvar i området. Förövrigt framhåller förvaltningen vikten av att området kompletteras med stora lägenheter.

Genom att rusta upp och förstärka platser kan trygghetsupplevelsen förbättras, vilket är positivt jämställdhetsperspektiv, då många kvinnor upplever sig otrygga utomhus. En upprustning och förstärkning av olika funktioner som park, gångvägar och centrum, får även positiva konsekvenser för barnens vardagsliv, då de blir tryggare och mer intressanta.

Samråd

Information till pensionärs- och funktionshinderråd.

Samverkan

Information i Förvaltningsövergripande Samverkansgrupp 2014-06-17.

Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné

Thomas Segenstedt
Stadsdelsdirektör

Lena Rönnerman
Utvecklingschef

Beslutsunderlag

Bilaga 1: Detaljplan för Bostäder m.m. vid
Stortoppsgatan,Kabelgatan_Planbeskrivning_april 2014

Bilaga 2: Detaljplan för Bostäder m.m. vid Stortoppsgatan,Kabelgatan_Social
konsekvensanalys_ 2014-04-29

Beslutet ska skickas till

Stadsbyggnadskontoret (DNR 0377/12)