

Genomförande

Önskemålen och möjligheterna till utveckling och förändring av områdena inom och kring Högsbohöjd utreds vidare i fördjupade studier och i kommande detaljplanarbeten. I dessa arbeten är frågor kring genomförbarhet, ekonomi och finansiering viktiga. Programområdet föreslår bebyggelse både på kommunal och privatägd mark. Stena Fastigheter äger den största delen mark inom programområdet.

Förslaget innebär utbyggnad av allmän plats, i form av bland annat trafikläggningar/torg/park/stråk. Exploatören förutsätts bekosta erforderliga åtgärder till följd av ökad exploatering vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Vid försäljning av kommunal mark får kommunen en intäkt. Fortsatt arbete kommer ske i en detaljplan som omfattar hela programområdet. Detaljplanen finns med i stadsbyggnadskontorets produktionsplan för 2015 och förutsätts starta i enlighet med denna.



Konsekvenser av programförslaget

Ett genomförande av programförslaget kan innebära att:

- programområdet byggs ihop med staden
- stråk stärks och förtydligas
- samband och kopplingar till närliggande områden förstärks
- nya målpunkter skapas, befintliga förstärks
- cirka 500 nya bostäder kan tillskapas
- fler tillgängliga bostäder
- fler verksamheter kan tillskapas
- kulturvärden kan påverkas
- identitet hos de boende kan påverkas
- gatustrukturen går från trafikseparering till finmaskig nät
- förbättrade gång- och cykelstråk
- handel och service ges möjligheter att utvecklas
- ökat underlag för kommunal och kommersiell service
- behov av ytterligare service, ex förskola
- bättre underlag för kollektivtrafik
- gröna värden bevaras och stärks
- mötet med leden utvecklas
- programområdet räknas som ett avstegsområde för buller
- förbättrade bullernivåer vid befintliga fasader
- parkeringstalet sänks inom hela programområdet
- kostnader för parkering kan öka

Vill du läsa mer?

Hela programhandlingen finns utställd på Stadsbyggnadskontoret, Medborgarkontoret vid Frölunda torg och på kommunens hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt. På hemsidan finns även underlagsmaterial.

Program för Högsbohöjd

en del av Jubileumssatsningen för bostäder inom stadsdelen Järnbrott

dnr: 0332/10

Samrådshandling 2015-05-19

Staden har närmast sig Högsbohöjd sedan det byggdes på tidigt 1960-tal. Det finns många kvaliteter inom området som grönska, gemenskap och en blandning av bebyggelse. Dessa kvaliteter är viktiga att bevara samtidigt som nya styrkor kan framhävas i området. Högsbohöjd ligger idag som en avskild del av Högsbo på höjden med Högsboleden som gräns mot norr och Ruddalen mot söder. Höjdskillnader och bebyggelse- och gatustruktur gör att upplevelsen av Högsbohöjd som avskild från grannskapet understryks. Den vidsträckt parkering som kantar Pennygängen mot norr skapar avstånd och bjuder inte in förbipasserande i området.

Via Högsboleden nås Högsbohöjd och villaområdet Ekebäck med bil. En planskild korsning leder in trafiken som matas till parkeringsytorna i områdets ytterkanter. Centralt i Högsbohöjd ligger Fyrktorget som även är ändhållplats för kollektivtrafiken till området. Här finns matbutik och snabbmatskiosk. Fyrkparken kantar torgets enda sida och sträcker sig österut mot Västerhedsskolan.

Högsbohöjd är omgivet av stora grönområden, söderut Ruddalen och norrut Västra kyrkogården. Från området nås närliggande Majorna, Frölunda och resterade delar av Högsbo via de fåtal stråk som kopplar samman Högsbohöjd med övriga staden. Högsbohöjd ligger på gränsen till stora framtida stadsbyggnadsprojekt. Närliggande Axel Dahlströms torg och Marklandsgatan ingår i det område som i Utbyggnadsplaneringen är utpekad som kraftsamlingsområde. Kraftsamlingsområdet sträcker sig ned till Frölunda och vidare mot Opaltorget. Här ska möjligheten att komplettera med bostäder, service, mötesplatser och kopplingar studeras. Högsboledens utveckling kan ses i ett trafiksammanhang där Dag Hammarskjöldsleden ingår i ett arbete där leden ska utredas för att omvandlas till en stadsboulevard med lägre hastighet kantad av bostäder och verksamheter.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Mål

Programmets mål är att ta fram övergripande förutsättningar, värden och strategier för områdets utveckling vilka kan användas på både kort och lång sikt. Den långsiktiga visionen finns till grund för målen. Visionen guidar målen i rätt riktning och uppmärksammar utvecklingspotential i målen. I programmet kommer ett helhetsgrepp om platsens utveckling tas och landa i en hållbar struktur att bygga vidare på. Programmet ska fungera som underlag i kommande detaljplan.

Mål med programmet är:

- att tillskapa fler bostäder
- att skapa nya mötesplatser
- att förbättra/stärka befintliga mötesplatser
- att skapa goda möjligheter för service och verksamheter
- att komplettera med det som saknas idag i området
- att skapa fler och tydligare stråk/kopplingar
- att skapa tydliga gång- och cykelförbindelser
- att stärka och uppmärksamma det gröna i området
- att inte hindra eller låsa en utveckling av området för framtiden

I programmet för Högsbohöjd har arbetet med sociala aspekter varit viktigt. Det har gjorts fler insatser för att samla in kunskap från människor som bor i området. Avsikten är att deras känsla för området och kunskap om det, ska kunna bidra till ett bättre förslag och en bebyggelse som tillför något till området.

Programarbetet och processen

Vad är ett planprogram?

Syftet med ett program är att utreda lämplig markanvändning på en plats samt att översiktligt behandla frågor som bebyggelseäthet, trafik, miljö och genomförande. Det färdiga programmet anger kommunens avsikter med platsen och utgör grund för kommande detaljplanering.

Fortsatt arbete

Efter att programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter övervägts och sammanställt, kan byggnadsnämnden ta ställning till inriktning i det fortsatta arbetet. Därmed kan detaljplanearbete påbörjas för programområdet.

Programsamråd

Samrådet pågår 3 juni - 11 augusti 2015. Samrådsmöte kommer att hållas den xx:e juni mellan kl. 17.00-19.00 på Västerhedsskolan, i matsalen.

Under samrådstiden finns förslaget utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20. Besökstid dagligen kl. 08.00 - 16.30 (ej lör- och helgdagar).

Förslaget finns även utställt på Medborgarkontoret vid Frölunda torg. Du är också välkommen att besöka Stadsbyggnadskontorets hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Skicka dina synpunkter skriftligt senast den 4 augusti till Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg, eller till e-post sbk@sbk.goteborg.se. Ange namn och adress samt ärendets diarienummer 0361/12.

Information om förslaget kan lämnas av Ida Lenartsson tfn 031-368 19 62.

Vision

Högsbohöjd präglas av en mångfald av rum, byggnader, människor och grönska. I Högsbohöjd har naturen givits plats vilket skapar en lugn, trygg och trivsamt bostadsmiljö i en varierad bostadsbebyggelse. Högsboleden som är omvandlad till stadsgata kantas av verksamheter och bostäder. De tidigare parkeringsytorna är bebyggda med bostäder och verksamheter i varierad karaktär. Boende och besökande kan med lätthet röra sig till fots eller cykel på gator och stråk som leder mot Axel Dahlströms torg, Majorna, Frölunda, Fyrktorget och Ruddalen. Från väster är detta början på staden och den täta bebyggelsen i Högsbo.

Den kraftsamling som skett vid Axel Dahlströms torg och Marklandsgatan har även stärkt Högsbohöjd och dess koppling till den mer täta staden. Besökare till Ruddalen kommer med buss eller cykel för att röra sig genom de gröna kilar som kopplar Högsbohöjd med det större grönområdet i söder. Fyrkparken med de populära lekytorna lockar både boende och besökare till platsen. De nya invånarna i området har skapat ett större underlag för service och verksamheter. Fler boende ger även fler ögon och en tryggare miljö för de som bor och rör sig i och genom området.

Huvudidé

En huvudprincip för programmet är att komplettera på redan ianspråktagen mark som parkering eller överytor. Totalt beräknas programområdet kunna byggas ut med cirka 500 nya bostäder. Den befintliga bebyggelsestrukturen bevaras. Markparkeringar ersätts med parkeringsgarage och lämnar plats för bostäder och mindre verksamheter. En ökning av boende i området kan ge en mer levande och trygg stadsdel under en större delar av dygnet. En variation av bostadsutbudet eftersträvas vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen.

Pennygången

Pennygångens utformning anpassades efter de befintliga förutsättningarna när området uppfördes. Med den tillkommande bebyggelsen så kommer förutsättningarna att ändras, och Pennygången ges möjlighet att anpassas till detta. Identifierad koppling genom Pennygången, mellan Fyrktorget och nytt bebyggelseområde, förstärks. Den intima karaktären på gårdarna kan komma att förändras längs detta stråk. Här kan det till exempel vara lämpligt att lägenheter förses med balkonger, som en kompensering för förlorad intimitet på innergården, och för att öka upplevelsen av trygghet längs stråket. Portikerna till Pennygången kan behöva omformas för att öka orienterbarhet och tydligheten samt känslan av trygghet. Den slutenhet utåt som Pennygången utformats för, bör anpassas för att välkomna nya grannar istället för att som tidigare stänga till mot buller och den ödsliga parkeringen. En eventuell påbyggnad och ombyggnad av det befintliga bostadsbeståndet behöver grundas på studier av eventuell påverkan på tillkommande bebyggelse samt proportioner på befintliga gårdar. I samband med renovering och ändring av den befintliga bebyggelsen bör målsättningen vara att återgå till ett utförande utan senare inslag av variation och olikhet.

Fyrktorget

Fyrktorget är idag den naturliga målpunkten för många i närområdet på grund av busshållplats och matbutik. Platsen har potential att kunna stärkas och utvecklas. Utformning av torget kan med fördel förbättras. Torgets rumslighet bör förstärkas, förtydligas och kopplas till parken på ett bättre sätt. För att utveckla fler torgkvaliteter kan annan markbeläggning, möblering och planteringar genomföras. Detta skulle leda till att Fyrktorget kan bli den mötesplats som boende i området saknar. Det är viktigt att Fyrktorget även fortsättningsvis fungerar som hållplats för kollektivtrafik. En översyn av ytan som behövs för trafik bör genomföras. Bussvändplatsen kan minimeras för att ge utrymme för mer torgyta. På torget finns även parkering till besökande och kunder till livsmedelbutiken som finns vid torget. Dessa behöver finnas kvar men kan utformning och trafikrörelser kan ses över för att optimera torgets användning. Viktig utgångspunkt vid förändrad utformning av torget är kopplingen mot Fyrkparken och den underlätta för en grönkoppling vidare mot Ruddalen.

Fyrkparken och grönskan

En stor identifierad styrka i Högsbohöjd är närhet till grönområden i olika storlekar och former. Pennygången underordnas grönskan som funnits på platsen längre än byggnaderna själva. Fyrkparken är den samlande grönytan för de olika delområdena i Högsbohöjd och kan i framtiden utvecklas som målpunkter och dess identitet. Kopplingen mot Ruddalen bör synliggöras från programområdet. Idag kan närheten gå en förbi i och med otydliga kopplingar och avklippta stråk. Ny bebyggelse ska passas in varsamt i den sparade grönskan som bergshållar och upp vuxna träd.



- Programområdesgräns
- Befintlig bebyggelse som varsamt anpassas till ny struktur
- Nybyggnadsområde; bostäder. Verksamheter i bottenplan längs huvudgatustråk
- Nybyggnadsområde; verksamhetsområde, parkeringsgarage, studentbostäder/enkelsidiga bostäder, annan icke bullerkänslig verksamhet
- Mötesplats att stärka
- Naturområde
- Värdefull parkyta
- Grönområde att ta hänsyn till vid utbyggnad
- Grönkoppling att förstärka
- Gata för blandtrafik
- Trafikförbättrad befintlig gata
- Viktiga kopplingar över gata
- Viktiga kopplingar att stärka
- Ny gång- och cykelväg
- Befintlig gång- och cykelväg
- Siktlinjer att ta hänsyn till vid utbyggnad

Målpunkter och stråk

Riksdalersgatan är identifierat som ett viktigt stråk att förstärka. Här kopplas Högsbohöjd ihop med närområdet och i förlängningen Axel Dahlströms torg.

I anslutning till hållplatsen Sjupundsgatan kan en platsbildning med mindre verksamheter vara lämpligt. Här möts gator och stråk och platsen är Högsbohöjds entré från öster och norr. En förändrad gatustruktur ger fler lägen för verksamheter och levande bottenvåningar. Det större befolkningsunderlaget leder till fler möjligheter att etablera mindre verksamheter, service och handel. Huvudstråken i en finmaskigare gatustruktur bör utformas med levande bottenvåningar och gärna entréer mot gata med verksamheter i bottenplan. Slutna fasader bör undvikas i dessa lägen.

Genom Pennygången har ett viktigt stråk att bygga vidare på identifierats. Här kan med fördel en mer offentlig karaktär utvecklas med möjlighet att förstärka med ytterligare service och handel. Portikerna genom Pennygången behöver omformas för att öka orienterbarhet och tydligheten samt känslan av trygghet.

Ombyggnationen av Västerhedsskolan innebär att gymnastikhall och samlingsstal kommer finnas att tillgå för allmänheten under tiderna som skolan inte använder dessa. Målpunkten skolområdet kommer med detta stärkas även utöver skolverksamheten.

Gatustruktur

Den gällande gatustruktur med breda matargator utformade efter bilens behov bör omvandlas till blandtrafikgator där plats för gång och cykel finns. Entrén till Högsbohöjd via leden är svårorienterbar och vag i sin utformning. Två cirkulationsplatser kan rymmas inom dessa storskaliga trafikplatser som gör entrén tydligare, dämpar hastigheter och tillåter byggnationen att komma närmare gaturummet.

Placering av infart till parkeringsgarage bör studeras för att undvika onödiga bullerstörningar och trafikrörelser inom området.

Ett finmaskigt nät av gator bör ersätta karaktären med breda återvändsgator. Inom området ska de olika trafikslagen samsas inom samma gaturum. Sjupundsgatan breddas för att skapa möjligheter för möten med bilar i och med att skolan byggs om. Samtidigt förtydligas cyklister och gåendes status som medtrafikanter på gatan. Gatan kompletteras med säkra övergångar vid skolan för skolbarn och förbipasserande som väljer att gå över skolområdet och gångvägen ned mot Axel Dahlströms torg. Växelmyntsgatan kompletteras med bredare trottoarer för gångtrafikanter.

Högsboleden

Högsboleden är en kraftig barriär både fysiskt och sett till de bullernivåer den genererar. Programmet utgår från att platsen räknas som ett avstegsläge vad gäller trafikbuller. I programmet läses inga möjligheter att på sikt kunna närma sig leden ytterligare. I ett första steg kan garage och blandade mindre verksamheter placeras längs med leden som skydd mot buller till bostäder innanför. I ett längre perspektiv kan mötet med leden utvecklas och garage eventuellt ersättas med ytterligare verksamheter eller bostäder. En förutsättning för detta är att leden smalnas av och hastigheter sänks. Närliggande Dag Hammarskjöldsleden ingår i ett arbete där den ska utredas för att omvandlas till en stadsboulevard med lägre hastighet kantad av bostäder och verksamheter.