

PROGRAMIDÉ

Godhemsberget föreslås kunna kompletteras med drygt **knappt 300 bostäder**.

Godhemsberget som är **allmän plats upprustas med trappor och stigar** som gör tillgängligheten till berget bättre.

Bebyggelsen förläggs i huvudsak **längs med bergets fot i anslutning till befintlig bebyggelse**.

Majornas olika tidstypiska bebyggelsestruktur bevaras och tas upp i de olika utbyggnadsområdena kring berget.

PROGRAM FÖR GODHEMSBERGET

INOM STADSDELEN MAJORNA I GÖTEBORG, DIARIENUMMER: 0642/12

GODKÄNNANDEHANDLING 2014-04-29



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



LÄSANVISNING

Godkännandehandlingen av programmet är en revidering av det program som varit ute på samråd. Synpunkter och kunskap som inkommit under samrådet har inneburit förändringar av programmet. Godkännandehandlingen redovisar programmet så som det är tänkt att ligga till grund för kommande detaljplaner.

Dokumentet Underlag och fördjupning har inte reviderats till en godkännandehandling efter samrådet.

INLEDNING

I Göteborg behövs fler bostäder. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar. Därför ska förtätning prioriteras innan ny mark tas i anspråk och ny bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar för viss koppletteringsbebyggelse vid Godhemsberget. Programmet föreslår möjliga lägen och typer av bebyggelse. Park- och naturmark som har betydelse för de boende i Majorna ska i första hand behållas, i andra hand ska sådan mark ersättas genom kompensationsåtgärder. Programmet föreslår även upprustning av allmänna platser och parker.

Programmet har varit utsänt för samråd under perioden 16 oktober till 26 november 2013. Formellt upprättas programmet som ett första steg i en detaljplaneprocess, i enlighet med plan- och bygglagen. I detta fall avses det ligga till grund för flera kommande detaljplaner inom området.

KUNSKAPSIINHÄMTNING

Kunskapsinhämtning om programområdet genomfördes inför framtagandet av samrådshandlingen. Det skedde genom möten med fastighetsägarna och dialogmöte med boende i området. Dialogmötet hölls 14 maj 2013.

Deltagarna beskrev överlag stora kvaliteter i området. Bergets karaktär av orörd och lite vild natur, med fantastisk utsikt, innebär stora värden för de boende. Några uttryckte att det är magiskt att ha tillgång till en sådan plats. Platsen används av unga och gamla för lek och rekreation. Växt- och djurlivet på platsen är en del av charmen, här kan man till exempel plocka bär och frukt nära bostaden. Duvslagen ses av de boende som ett positivt inslag på berget. Duvslagsägarna är angelägna att kunna fortsätta sin verksamhet på platsen.

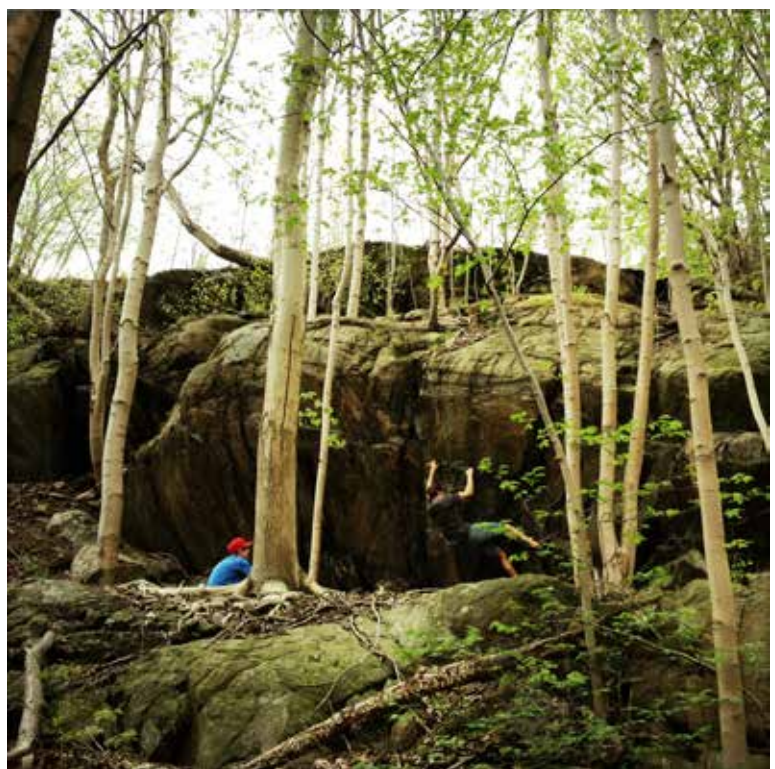
Vid dialogmötet framfördes att man gärna ser förbättrade stigar och trappor, men att det inte får bli allför tillrättat, det ska vara lite vilt.

De som vid mötet uttryckte önskemål om framtida bebyggelse, föredrog att man bygger vidare på befintlig bebyggelsestruktur vid foten av berget och längs gångvägen i Kolumbusgatans förlängning. Hedlandskapet uppe på berget var den del som man i första hand ville hålla fri från bebyggelse.

De fastighetsägare som deltagit har bidragit med kunskap om sina fastigheter och berättat om sina förutsättningar och intressen av utbyggnad.

I arbetet med programmet har en naturvärdes- och hackspettsinventering gjorts och ett kulturmiljöunderlag har tagits fram. En arkeologisk utredning gjordes under hösten 2013. Den fanns inte framme vid programsamrådet men har ingått i underlaget vid revideringarna av programmet.

Behovet av kompensationsåtgärder har utretts. En fylligare beskrivning av förslaget, resonemang och konsekvenser finns i dokumentet "Underlag och fördjupning".



ILLUSTRATIONER

1 Landshövdingehus i Majorna

Område av riksintresse för kulturmiljö Majorna-Kungsladugård. Småskalig fastighetsindelning. Ny bebyggelse är möjlig i förlängningen av befintliga byggnader. Samlat grepp om vindsinredning och utformning av takkupor. Angöring via Vargögatan, Vingagatan och Hamneskärsgränd. Ev förskola. Dagvattenfrågorna ska behandlas särskilt noga. Illustrationen visar ca 50 lägenheter.

2 Såggatan

Platsen bedöms tåla en högre exploatering. Verksamheter i bottenvåning. De nedre två våningarna blir enkelsidiga mot gatan. Angöring sker från Såggatan. Eventuellt parkeringar i del av byggnaden.

Entréer till berget ska särskilt beaktas.

Bostäder ovanpå verksamheterna skulle kunna ge ett tillskott på upp till ca 50 lägenheter.

3 Lamellhus längs Ekedalsgatan

Området har utgått efter samrådet.

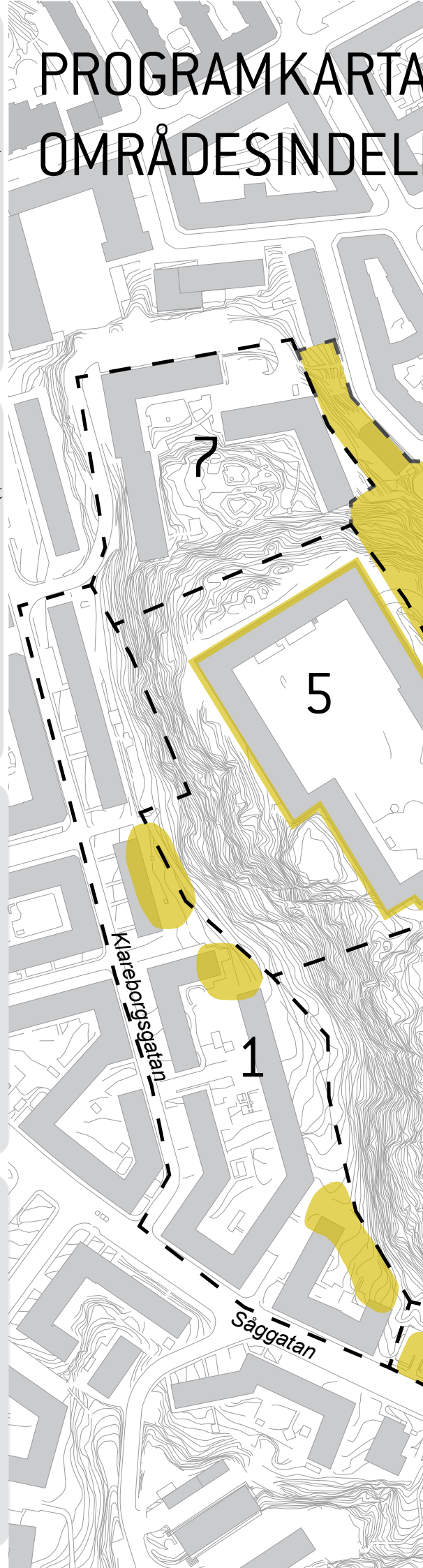
Områdets höga naturvärden gör det olämpligt att bebygga. Även sociala värden har påtalats.

4 Lamellhus i sluttning

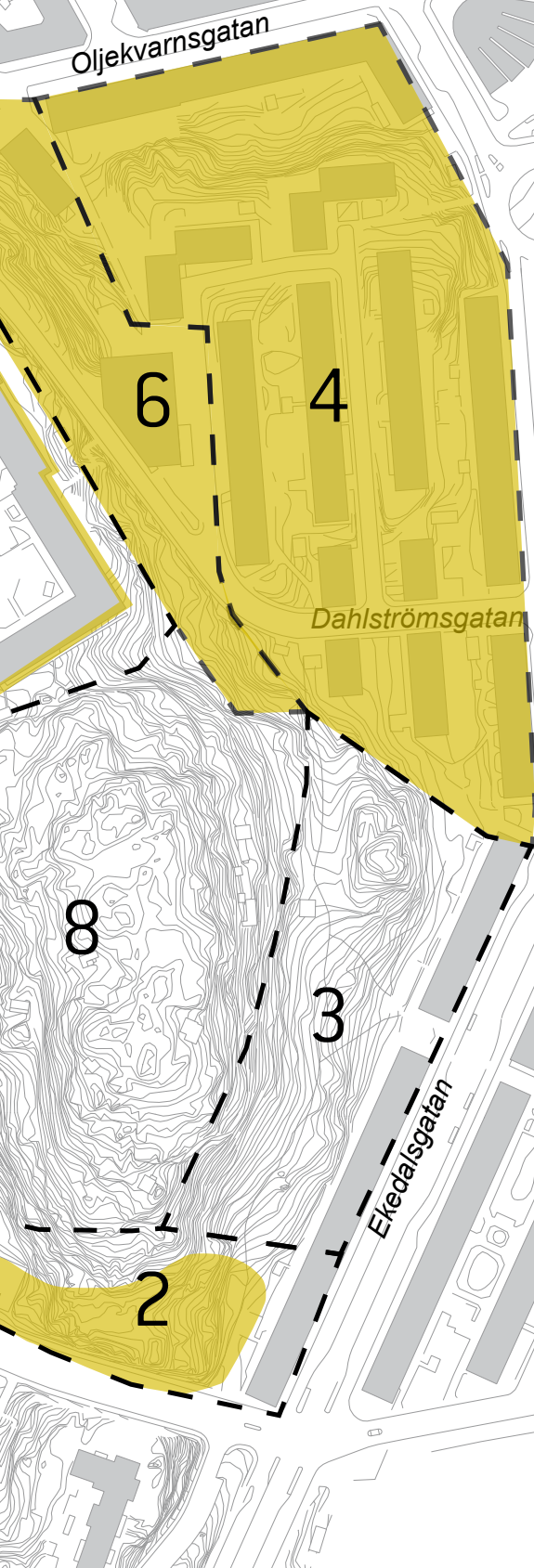
Viss möjlighet till förtätning finns även här, till exempel genom att bygga samman lameller till halvöppna gårdar och genom att närma sig Ekedalsgatan med ny bebyggelse.

Hela området markeras för att visa att möjliga kompletteringar kan studeras på flera håll. Illustrationen visar ett av många sätt att komplettera, här med ca 25 lägenheter.

PROGRAMKARTA OMRÅDESINDEL



MED NING



Komplettering av bebyggelsen ger underlag för hissar och tillgängliga bostäder. Räddningstjänstens framkomlighet måste lösas Påbyggnad i 1-2 våningar på befintliga hus studeras vidare med hänsyn till skuggverkan. Utvidgning av byggnaden i bottenplan i norr och väster kan studeras.

Komplettering på gården har utgått efter samrådet.

Ca 110 lägenheter.

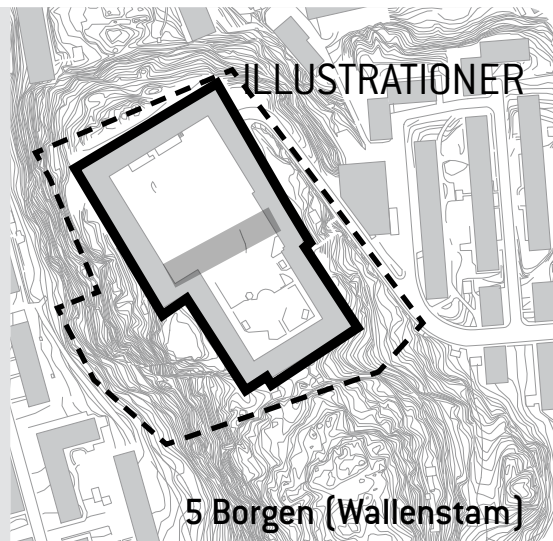
Området bedöms ha stor potential för bebyggelse, inga naturvärden och få direkt berörda grannar. Samlad parkering i garage/däck är en förutsättning. Parkeringsangöring möjlig från Oljekvarnsgatan och Dahlströmsgatan. Garage kan överbyggas med bostäder, aktiva fasader. Högre byggnad bedöms möjlig. Max 260 parkeringsplatser i garage, därutöver lägenheter samt verksamheter.

Området har utgått efter samrådet.

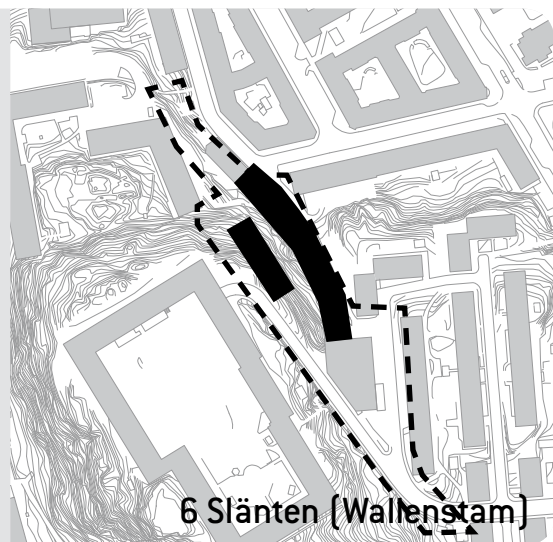
Slänten har värden för lek och som skolväg, stor del av detta skulle försvinna vid anläggande av ny väg och byggnad. Samrådsförslaget hade inneburit skuggning av gården på Haråsgatan.

Toppen på berget bevaras som en naturpark för rekreation och naturupplevelser. Viktigt att värna miljöns vilda karaktär. Bättre tillgänglighet genom nya gångvägar. Enklare trappor på östra och västra sidan om berget knyter ihop Godhemsberget med stråk mot Masthugget och Gråberget. Tydliga entréer som visar att området är allmänt tillgängligt. Duvslagen ges möjlighet att finnas kvar.

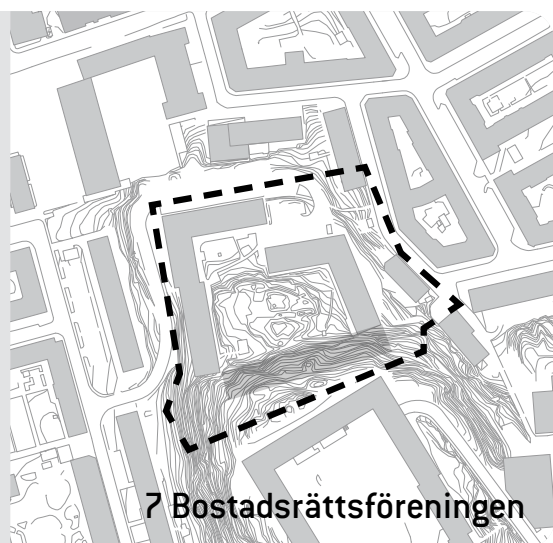
ILLUSTRATIONER



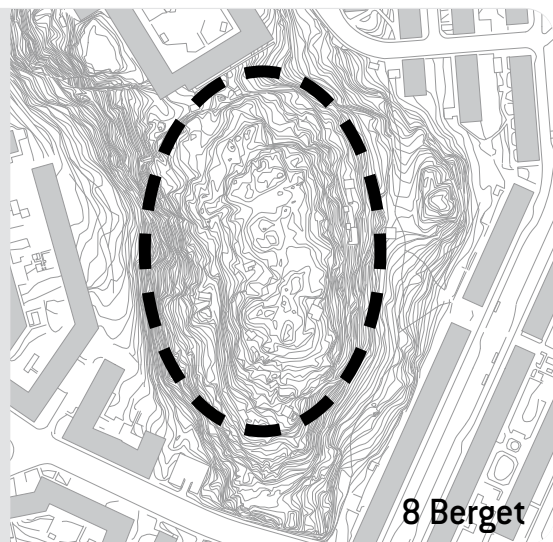
5 Borgen (Wallenstam)



6 Slänten (Wallenstam)



7 Bostadsrättsföreningen



8 Berget



PROGRAMFÖRSLAG

PROGRAMIDÉ

Programidén är att förtäta Godhemsberget med blandstadsbebyggelse med fokus på bostäder. Förtätningen är tänkt att ske anpassat till de olika bebyggelsekaraktärer som möts kring Godhemsberget, från landshövdingehusen i väster, 30-talets lamellhus längs Ekedalsgatan och det sena 50-talets storskaliga bebyggelse på bergets topp. Varje delområde förtätas enligt sina förutsättningar. Bergets särprägel som en fri höjd i stadens siluett bevaras och upplevelsevärdena på berget utvecklas.

Ny bebyggelse

Förslaget innehåller möjlighet till sammanlagt knappt 300 nya lägenheter i området, om programförslaget genomförs i sin helhet. Bland föreslagen ny bebyggelse finns delar där intressenter står redo att arbeta vidare med prövning i detaljplan och andra delar som kanske kan bli aktuella först om 10-15 år eller senare. Programmets omfattning ska ses som utveckling över en längre tidsperiod.

Lokalisering av ny bebyggelse har valts utifrån analys av flera aspekter. Landskapsformen har avgjort var det är möjligt att bygga och befintlig bebyggelsestruktur anger i vissa fall vilken karaktär som är lämplig på ny bebyggelse. Rekreativvärden och naturvärden har påverkat utbredningen av föreslagna områden med ny bebyggelse.

Bebyggelsestruktur och byggnadshöjder

Inom programområdet finns delområden med olika historiska ursprung och sammanhang. Vissa miljöer är känsligare för förändring. Efter samrådet föreslås ny bebyggelse i fem delområden, som har sina egna förutsättningar vad gäller struktur, skala och höjd på bebyggelsen.

Bebyggelsesammansättning

Program och detaljplan styr inte vilken typ av boende som kommer till, men målsättningen är att komplettera med bebyggelsetyper som saknas i området idag. Större lägenheter, som gör det möjligt för bl a barnfamiljer att bo kvar i sitt område, är en del i detta. Mindre lägenheter med god tillgänglighet och hiss är också en typ av bostad som kan behövas i området.

Hållbart byggande

Ny bebyggelse bör uppföras med miljövänliga och energieffektiva material och metoder, sett ur ett livscykelperspektiv. Det är viktigt både för miljön och människors hälsa. Där kommunen anvisar mark för byggande tillämpas Program för miljöanpassat byggande i Göteborg från 2009, framtaget av Fastighetskontoret. Det programmet har högt ställda krav på miljöhänsyn i byggandet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Programområdet delas upp i åtta delområden med olika förutsättningar. Efter samrådet föreslås ny bebyggelse i delområdena 1, 2, 4, 5 och 6. Delområde 8 är den bevarade bergstoppen. Delområdena beskrivs i programkartan med illustrationer.

GRÖNOMRÅDEN

Programområdet utgörs idag av ett grönområde, Godhemsberget. Berget har stora rekreativvärden och randskogen vid bergets fot har höga naturvärden med bland annat stora lövträd. Förslaget innebär att en del av området vid bergets fot kan bebyggas. Det innebär att den del av grönområdet som blir kvar blir desto viktigare att bevara och säkra för framtiden. Efter samrådet avses en större del randskog bevaras. Endast en mindre del av den bevarandevärda randskogen, på den västra sidan om berget, berörs av förslaget till ny bebyggelse. Randskog som sparas har värden för både natur och rekreation. Toppen av berget har stora rekreativvärden och föreslås lämnas fri från bebyggelse. Där ska finnas plats för vila, lek och utsikt.

Genom att ny bebyggelse föreslås framför allt nedanför berget, ges duvslagen förutsättningar att finnas kvar och fortsätta sin verksamhet på berget.

Idag är det dåligt med stråk och kopplingar till omkringliggande områden. Där befintliga gångvägar och stråk kan beröras av nybyggnation, flyttas gångvägarna så att funktionen att ta sig fram ändå bevaras. Nya gångvägar och trappor föreslås för att förbättra tillgängligheten och tydliggöra att berget är tillgängligt för allmänheten.

Tydliga entréer till berget behövs särskilt i område 2 och i släppet mellan husen längs Ekedalsgatan. Det släppet knyter ihop området med grannhusen vid Hålekärrsgatan. Idag finns den enda trappan upp på berget i förlängningen av denna passage. Trappan är anlagd av duvslagsinnehavarna.

SERVICE OCH TEKNIK

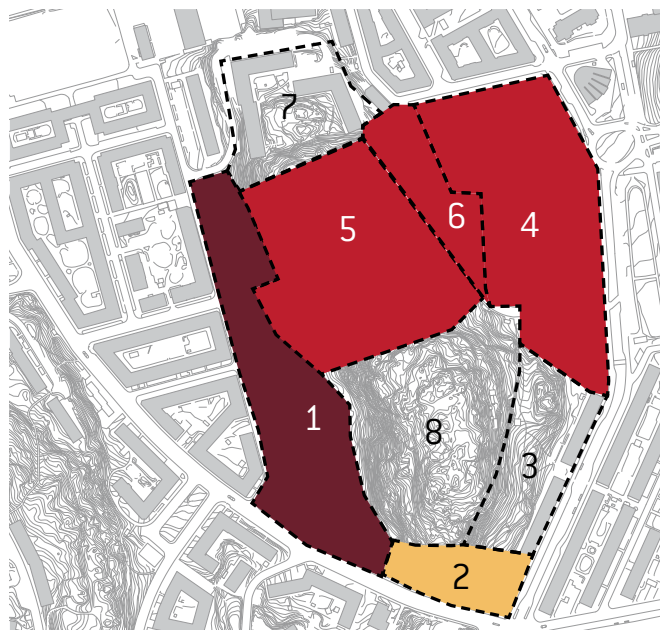
Inom och i närheten av området finns mindre serviceställen och nya bostäder och verksamhetslokaler ger ökat underlag för dem. Programmet föreslår inga särskilda lägen för nya butiker eller liknande. I kommande detaljplaner bör det finnas flexibilitet, så att bostäder kan blandas med till exempel verksamheter och service.

Verksamheter

Många av byggnaderna inom programområdet rymmer småskaliga verksamheter, som ateljéer, verkstäder, replokaler, småföretag och liknande. Denna blandning av bostäder och verksamheter är en del i blandstadskaraktären och är något att värna om när området byggs ut.

Förskolor

Idag finns en förskola inrymd i Wallenstams bostadshus på Dahlbergsgatan. Inom stadsdelen Majorna-Linné är behovet av förskolor stort och byggs fler bostäder i programområdet behövs fler förskolor. Förskolor bör lokaliseras så att de lätt kan nås från de trafikerade stråken. Både östra och västra delen av programområdet kan rymma förskola. Det finns behov av ytterligare minst fyra avdelningars förskola. Det begränsade utrymme som finns för ny bebyggelse i programmet, gör att kommande byggnader bör utnyttjas effektivt och integrera förskolor och flerbostadshus. Utemiljöerna för förskolorna bör utformas så att de kan användas av boende och andra under de tider då förskolebarnen inte är där. Samordning av utemiljöer med kommande förskola i Pater Nosterkyrkan är också positivt.



Indelning av planerade detaljplaner visas med olika färger. Delområde 4, 5 och 6 kan ingå i samma detaljplan.

Område 3 och 7 har utgått efter samrådet.

Mark, ledningar och dagvatten

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns i befintliga gator och ny bebyggelse kan anslutas till dem.

Den föreslagna bebyggelsen ligger främst i slutningar och vid foten av Godhemsberget. Vatten från berget rinner ner till randområdena vid bergets fot. Det innebär att dagvattenfrågan blir viktig att hantera i kommande detaljplaner. Utrymme för dagvattenlösningar kan vara styrande för bebyggelsens omfattning och utformning.

Under samrådet har framkommit att en del befintliga byggnader har sättningsproblem. I kommande detaljplaner görs geotekniska utredningar och vid behov föreskrivs åtgärder för att undvika risker för befintliga och nya byggnader.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Det övergripande cykelvägnätet planeras att byggas ut längs Såggatan. Det innebär ökad tillgänglighet till och från programområdet. Ca 60 bilparkeringsplatser försvinner i och med utbyggnaden av cykelbanan.

Tillgängligheten till berget förbättras för fotgängare genom nya trappor och tydligare stigar. På grund av höjdskillnaderna blir de inte fullt tillgängliga men fler kan ändå få tillgång till berget. Upprustning av befintlig trappa i öster, en ny trappa i väster och en

trappa/stig i Dahlströmsgatans förlängning, söder om Borgen, är önskvärda. Tydliga entréer från Saggatan blir särskilt viktiga om område 2 bebyggs. En vision är också att kunna knyta samman de båda delarna av Godhemsberget, norr och söder om Saggatan, med en gångbro.

Viss röjning kan behöva utföras för att stigar och stråk ska bli tydligare och tryggare. Det är viktigt för boende i området att den lite vilda karaktären behålls. Samtidigt ska berget tydligt upplevas som en allmän plats, tillgänglig för envar. Gångar och trappor måste utformas med hänsyn till detta.

Biltrafik och kollektivtrafik

Kollektivtrafiken gynnas av fler boende, eftersom det kan ge underlag för tätare turer.

Biltrafiken ökar med nya bostäder. Programmet förslag om knappt 300 nya lägenheterna genererar cirka 750 fordonsrörelser per dygn till och från området. Saggatan och Ekedalsgatan förväntas klara den ökade kapaciteten av fordon som de nya lägenheterna ger. Däremot behövs en trafikutredning för att se hur den ökade trafiken påverka övriga vägar. En bullerutredning kommer att krävas i kommande planering. Säkerheten för fotgängare och cyklisterna ska även belysas vid ändrade trafikflöden.

Parkering

Programförslaget bygger på möjligheten att samlokalisera parkeringsplatser i garage eller parkeringsdäck och att frikoppla parkeringsbehovet från bostäderna. I en tät stadsmiljö kan avståndet till parkeringsplats vara lika långt som till en kollektivtrafikhållplats med god tillgänglighet, dvs inom 400 m från bostaden.

Programmet föreslår förtätning inne i befintliga bostadsområden och i sluttande, bergig terräng, där det är svårt och dyrt att lösa parkering i direkt anslutning till bostäderna. Samlade parkeringsplatser i parkeringshus är huvudinriktningen men i enstaka fall kan gatuparkering bli aktuellt.

Möjligheten att ordna parkeringsplatser är en kritisk fråga för bebyggelse i programområdet. Parkeringsbehovet kan bli styrande för hur många bostäder som kan komma till. Staden utreder lösningar för att minska parkeringsbehoven genom olika typer av parkeringsköp, där man främjar andra typer av resande.

Programmet föreslår en separat parkeringsanläggning där det gamla slakteriet finns idag, med angränsning från Dahlströmsgatan och Oljekvarnsgatan. Beräkningar visar att cirka 260 platser kan ordnas i ett parkeringshus om fyra våningar mot Dahlströmsgatan och i en våning i förlängning till Oljekvarnsgatan, vilket innebär ett maximalt utnyttjande av ytan för parkering. Av de 260 p-platserna ska 60 st ersätta gatuparkering längs Saggatan, övriga 200 platser kan användas för nya boende. Enligt gällande parkeringstal motsvarar det behovet från 285 lägenheter. Programmet visar att området i sig rymmer knappt 300 bostäder. Programområdets läge i staden och befintligt parkeringsbehov gör det lämpligt att prova lösningar med lägre p-tal och samordningslösningar. För att ge bättre underlag till detta, kommer parkeringsutredningar att krävas i kommande detaljplaner.

Om utbyggnad enligt programmet kommer till beror på intresse hos fastighetsägarna. Utbyggnaden ska prövas i kommande detaljplaner. Antalet lägenheter, parkeringsbehov och parkeringslösning studeras vidare i respektive detaljplan.

GENOMFÖRANDE OCH PRIORITERINGSORDNING

Genomförandet av programmet vilar på flera parter. Kommunen äger den del som utgör själva berget, men kring detta område finns flera fastighetsägare, stora som små. Programmet visar vilka möjligheter som finns till bebyggelse inom området men genomförandet är beroende av samarbete och intresse från fastighetsägarna. Parkeringsfrågan löses i avtal.

Prioritering av kommande detaljplaner

Den bebyggelse som föreslås i programmet är tänkt att genomföras i flera olika detaljplaner. Prioriteringen av i vilken ordning planerna ska tas fram, baseras på vilka områden som kan ge mest bostäder och nödvändiga parkeringar och var det finns störst intresse av att kunna genomföra förändringar.

En tidig detaljplan bör innefatta Borgen (delområde 5), Slänten (delområde 6) och lamellhus i sluttning (delområde 4). Här ryms bostäder, verksamheter och parkeringar. Tillskottet av bostäder är bra men förändringarna kan vara kostsamma och kräver hänsyn till befintliga bostäder. Parkeringsdelen bör utformas flexibelt så att annan användning är möjlig om parkeringsbehovet varierar över tid.

Landshövdingehusen (delområde 1) bör utgöra en egen plan, som hanterar kulturmiljöfrågor på ett samlat sätt, t ex frågan om takkupor, som kan beröra ett större område. Här finns bland annat mindre fastighetsägare, som är angelägna att kunna utveckla sitt bostadsbestånd.

Något senare i prioriteringen bör Såggatan (delområde 2) studeras i detaljplan. Delområdet ligger på kommunal mark. De är beroende av att parkeringslösningen ordnas, alternativt kan planen innehålla en del parkering, men detta skulle minska andelen bostäder och vara en dyr lösning.

KONSEKVENSER

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmet inte riskerar att innebära betydande miljöpåverkan så som avses i Miljöbalken 6 kap 11 §. Avstämning har gjorts med Länsstyrelsen i tidigt skede, 2013-05-31. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning att programmet inte medför betydande miljöpåverkan. I den fortsatta planeringen är det viktigt att bland annat belysa arkeologi, dagvatten och naturvärden.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Förslaget innebär komplettering av bebyggelse med olika karaktär kring berget, där den nya bebyggelsen kommer att ha ett delvis nytt uttryck. Bedömningen är att ny bebyggelse kan infogas i den befintliga utan att skada kulturmiljövärdena. Programmet kommer att följas av flera detaljplaner, där det görs noggrannare överväganden om vilken hänsyn som krävs till befintliga kulturmiljöer.

Vid bergets fot finns randskog med höga naturvärden. För att begränsa påverkan har byggnationen i den utpekade värdefulla randskogen begränsats till en mindre del på bergets västra sida. Kompensationsåtgärder ska stärka naturvärdena i de delar som bevaras.

Förslaget innebär förbättringar för grönstråken i området. Vissa delar av stigarna vid bergets fot kan behöva flyttas, men funktionen ska finnas kvar. Kompletteringar med stigar och trappor skapar stråk som saknas idag och tydliggör bergets funktion som allmän plats.

SOCIALA KONSEKVENSER

Programmet innebär att etablerade bostadsområden förändras genom nya byggnader och nya boende.



Även om utformningen av den nya bebyggelsen sker med hänsyn till den befintliga, kan upplevelsen av områdets sociala karaktär komma att förändras. I huvudsak innebär förslaget tillskott av bebyggelse i mindre skala, vilket kan underlätta för nya boende att hitta sin plats i områdets gemenskap.

Sjäva Godhemsberget är en tillgång för boende kring berget. Rekreationsvärdena är det som ger berget dess identitet och som de boende definierar som viktigt. Kontinuiteten bevaras genom att rekreationsvärdena på toppen finns kvar och duvslagen ges möjlighet att fortsätta sin verksamhet. Berget är allmän plats och det är positivt att fler Göteborgare hittar till stadens gemensamma uterum. Att fler hittar hit kan påverka upplevelsen av skyddad och lite hemlig oas, som vissa boende beskrivit. Fler bostäder och fler människor i rörelse på och kring berget innebär samtidigt fler ögon på de gemensamma ytorna, vilket ökar tryggheten.

För barnen kommer det mesta av grönskan för lek och möten finns kvar. Skolvägar påverkas inte av förslaget. Utformning av säkra trafikmiljöer studeras i kommande detaljplaner.

Programarbetet och processen

Vad är ett planprogram?

Syftet med ett planprogram är att utreda lämplig markanvändning på en plats samt att översiktligt behandla frågor som bebyggelsetäthet, trafik, miljö och genomförande. Det färdiga programmet anger kommunens avsikter med platsen och utgör grund för kommande detaljplanering. Syftet med samrådet av programmet är framförallt att inhämta ytterligare information och synpunkter.

Programsamrådet

Programsamråd pågick från 16 oktober till 26 november 2013. Öppet hus om programmet hölls 14 november 2013 i Aktivitetshuset i Majorna, på Klareborgsgatan 10 (mellan Karl Johansskolan och fotbollsplanerna). Där fanns möjlighet att titta, fråga och diskutera programmet.

Under samrådstiden fanns förslaget utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20. Förslaget finns även utställt på Majornas bibliotek och på Stadsbyggnadskontorets hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Godkännandehandling och fortsatt arbete

Efter att programmet varit ute på samråd har inkomna synpunkter övervägts och sammanställts. De har legat till grund för de förändringar som föreslås i denna godkännandehandling. Byggnadsnämnden tar ställning till inriktning i det fortsatta arbetet. Därmed kan detaljplanearbete påbörjas för delar av programområdet. Flera frågor behöver belysas närmare i detaljplaneskedet, bl a gestaltning av ny bebyggelse, gator och allmänna platser och parkeringsbehov.

Vill du läsa mer?

Efter godkännande finns alla handlingar tillgängliga på kommunens hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt

