

PROGRAMIDÉ

Godhemsberget föreslås kunna kompletteras med drygt **400 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 STADSDLEN MAJORNA I GÖTEBORG, PROGRAMSAMRÅD OKTOBER 2013

DIARIENUMMER: 0642/12



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



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 kompletteringsbebyggelse 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.

Syftet med programsamrådet är framför allt att inhämta information och synpunkter; hur används och fungerar området? Vad finns det för brister? Vad är viktigt att bevara? Vad kan förbättras? Hur kan karaktären bevaras samtidigt som området utvecklas? Hur kan tillgänglighet och trygghet förbättras?

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 har skett 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 alltför tillrättalagt, 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 kommer att göras under hösten 2013 och tas med i fortsatt behandling av programmet. Behovet av kompensationsåtgärder har utretts. En fylligare beskrivning av förslaget, resonemang och konsekvenser finns i dokumentet "Underlag och fördjupning".



ILLUSTRATIONER

PROGRAMKARTA OMRÅDESINDEL

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 Hamneskärsgratan. 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.

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

3 Lamellhus längs Ekedalsgatan

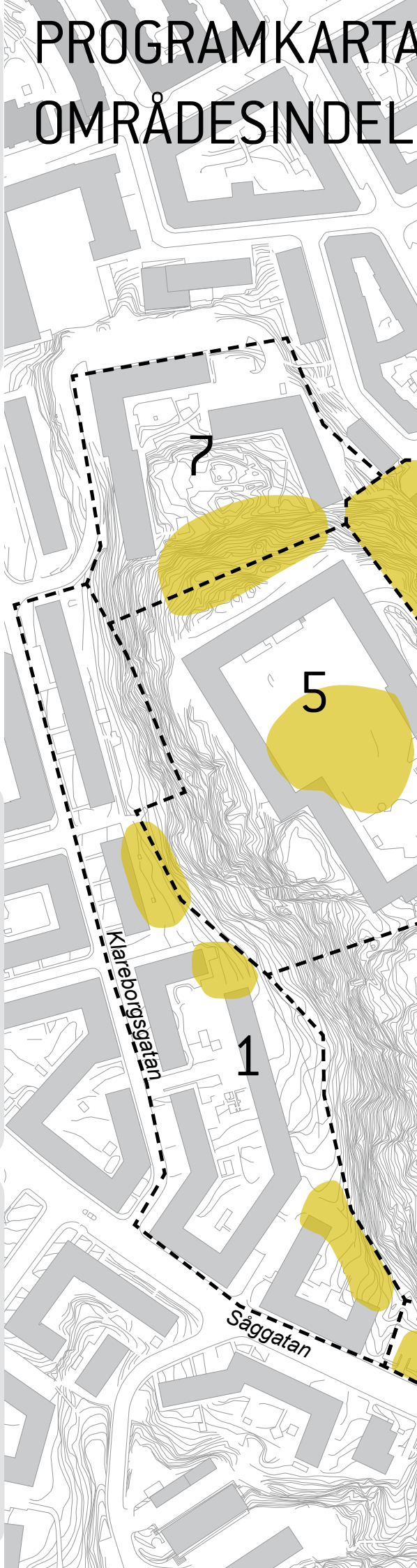
Komplettering bedöms lämplig med ett eller flera lamellhus, eventuellt högre än befintliga. Viktigt att bevara passage som finns mellan husen idag. Spara natur- och rekreationsytor i den norra delen.

Angöring sker via ny väg från Såggatan. Dagvatten måste behandlas särskilt noga i detta område.

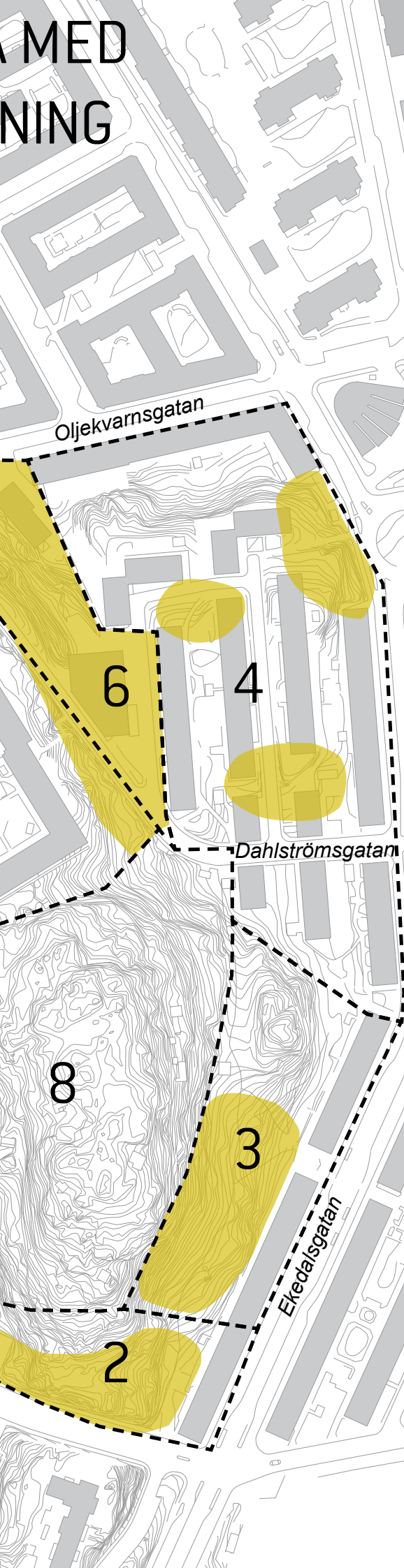
Illustrationen visar ca 75 lägenheter.

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. Illustrationen visar en komplettering med ca 25 lägenheter.



AMED NING



Komplettering av bebyggelsen ger underlag för hissar och tillgängliga bostäder men kräver bättre lösning av räddningstjänstens framkomlighet. Komplettering bör ske inom befintligt storgårdskvarter. Påbyggnad i 1-2 våningar på befintliga hus och eventuellt en ny byggnadskropp inne på gården kan ge ca 110 + 40 lägenheter.

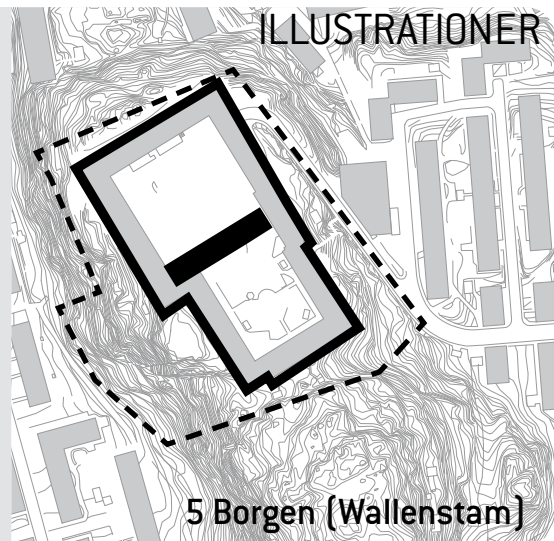
Området bedöms ha stor potential för bebyggelse, inga naturvärden och få direkt berörda grannar. Samlad parkering i garage/däck är en förutsättning för annan bebyggelse i programområdet. Parkeringen kan angöras från Oljekvarnsgatan och från Dahlströmsgatan. Garage kan överbyggas med bostäder, aktiva fasader.

Ca 260 parkeringsplatser i garage, ca 35 lägenheter samt verksamheter.

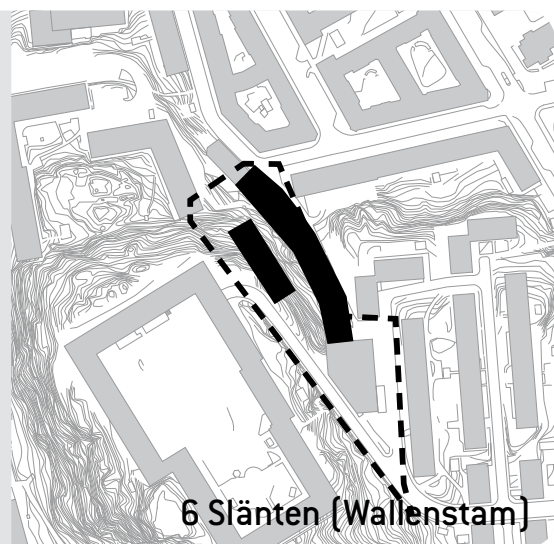
Viss möjlighet att komplettera bebyggelsen. Ny bebyggelse bör i sådana fall uppföras med hänsyn till befintliga byggnader och gårdsmiljö. Angöring från Dahlströmsgatan. Illustrationen visar utrymme för ca 40 lägenheter.

Toppen på berget bevaras som en naturpark för rekreation och naturupplevelser. Viktigt att värna om miljöns vilda karaktär. Bättre tillgänglighet genom fler och bättre gångvägar, som utformas på bergets villkor. Enklare trappor på östra och västra sidan om berget knyter ihop Godhemsberget med stråk mot Masthugget och Gråberget. Duvslagen ges möjlighet att finnas kvar.

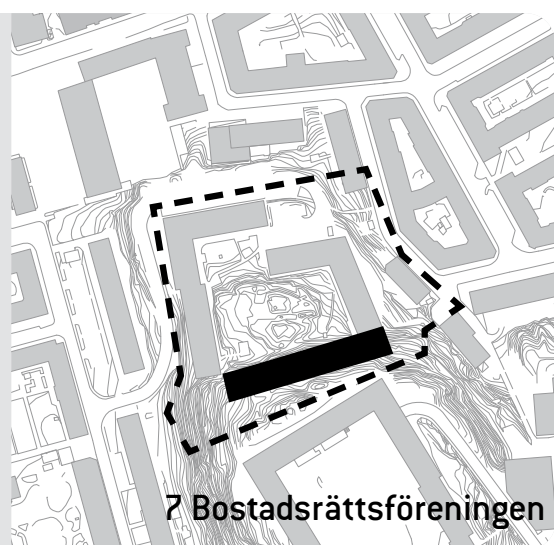
ILLUSTRATIONER



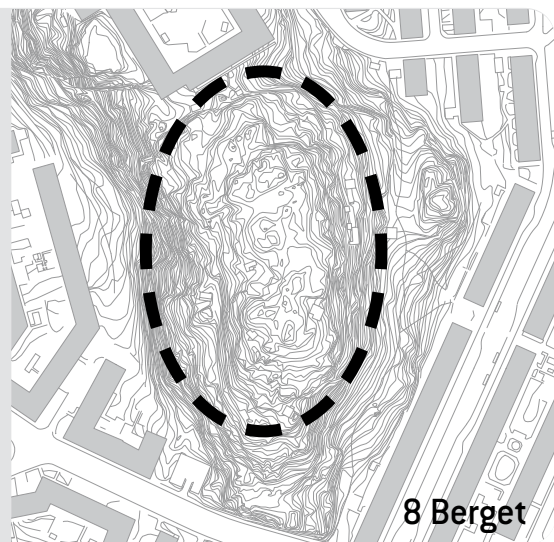
5 Borgen (Wallenstam)



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 drygt 400 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. Programmet redovisar sju nybyggnadsområden 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 bebyggelse typer 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 miljö 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. Delområdena 1-7 innehåller ny bebyggelse, 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.

Randskogen vid bergets fot kommer delvis att försvinna i och med föreslagen byggnation. Platser för nya hus har valts så att delar av randskogen på ömse sida om berget kan bevaras. 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.

Släppet mellan husen längs Ekedalsgatan är viktigt att bevara. Det 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

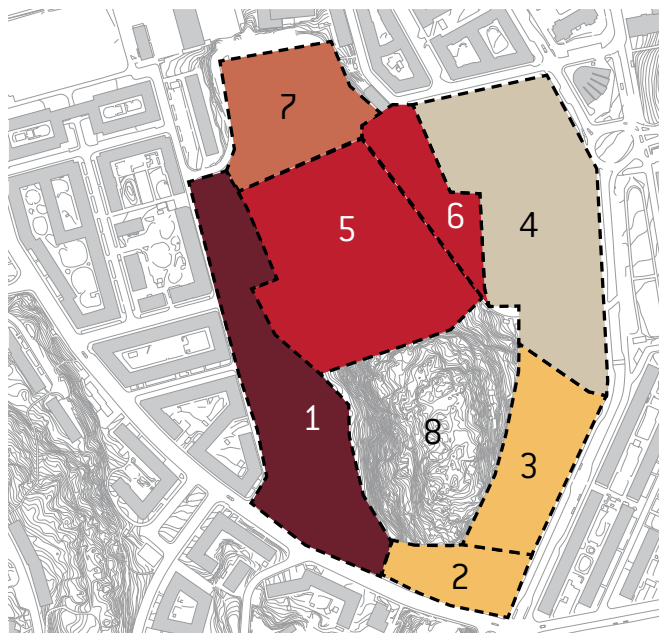
Inom och i närheten av området finns mindre serviceställen och nya bostäder och verksamhetslokaler ger ökat underlag för dem. Programmet föreslår inga särskilda lägen för nya butiker eller liknande. I kommande detaljplaner bör det finnas flexibilitet, så att bostäder kan blandas med till exempel verksamheter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



Indelning av planerade detaljplaner visas med olika färger. Delområde 7 kan ingå i detaljplan för det röda området eller det grå området, beroende på intresse och tidsplaneirng.

andra under de tider då förskolebarnen inte är där. Samordning av utemiljöer med kommande förskola i Pater Nosterkyrkan är också positivt.

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 i sluttningar 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.

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 kommer att förbättras för fotgängare med 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 Wallenstams bostadshus är önskvärda. En vision är också att kunna knyta samman de båda delarna av Godhemsberget, norr och söder om Såggatan, med en gångbro.

Viss slyröjning kan behöva utföras för att stigar och stråk ska bli tydligare och tryggare. Det är dock viktigt för boende i området att den lite vilda karaktären behålls. Belysning och breda stigar hör inte till bergets karaktär.

Biltrafik och kollektivtrafik

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

Biltrafiken ökar med nya bostäder. Programmet förslag om drygt 400 nya lägenheterna genererar cirka 1000 fordonsrörelser per dag till och från området. Såggatan 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.

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 för att tillgodose behovet av parkering.

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. Utredningen planeras vara klar hösten 2013.

Programmet föreslår en separat parkeringsanläggning där det gamla slakteriet finns idag, med angöring 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. Vidare utredning får visa om fler platser kan ordnas. Av de 260 p-platserna ska 60 st ersätta markparkering längs Såggatan, övriga 200 platser kan användas för nya boende. Enligt gällande parkeringstal motsvarar det behovet från 285 lägenheter. Programmet visar att området i sig rymmer drygt 400 bostäder. Programområdet har alltså en överkapacitet av bostäder, som skulle kunna förverkligas om kraven på parkering kan minskas. Parkeringsutredning kommer troligen att krävas i kommande detaljplaner.

Om utbyggnad enligt programmet kommer till beror på intresse hos fastighetsägarna. Utbyggnaden ska prövas i kommande detaljplaner och antalet lägenheter kan komma att justeras. Utformning av parkeringslösning kommer också att studeras närmare i detaljplan. En reservyta finns i föreslagen byggnad längs Såggatan.

GENOMFÖRANDE OCH PRIORITERINGSORDNING

Genomförandet av programmet vilar på flera parter. Kommunen äger 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. Trafikkontoret bekostar flytt av markparkeringen vid Såggatan.

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) och Slänten (delområde 6). Vid intresse från fastighetsägaren kan även delområde 7 ingå. Här rymmer bostäder, verksamheter och parkeringslösning. Tillskottet av bostäder är bra men förändringarna kan vara kostsamma och kräver hänsyn till befint-

liga bostäder. Parkeringsdelen bör utformas flexibelt så att annan användning är möjlig om parkeringsbehovet varierar över tid.

Landshövdingehuset (delområde 1) bör utgöra en egen plan, som hanterar kulturmiljöfrågor på ett samlat sätt, t ex frågan om takkupor. Planen är angelägen att få till stånd för att mindre fastighetsägare ska kunna utveckla sitt bostadsbestånd.

Något senare i prioriteringen bör Såggatan (delområde 2) och lamellhusen parallellt med Ekedalssgatan (delområde 3) hamna i en detaljplan. De ligger på kommunal mark och bör samordnas i frågor om infart vid Såggatan och hur bebyggelsen möter Såggatan. De är beroende av att parkeringslösningen ordnas, alternativt kan planen innehålla en del parkering, vilket skulle minska andelen bostäder.

Lamellhus i sluttning (delområde 4) är beroende av fastighetsägarens intresse. Delområdet innehåller ett mindre antal bostäder och kan ses som en utvecklingsmöjlighet på längre sikt. Om intresset hos fastighetsägaren är svagt i delområde 7, kan även detta område ses som en utvecklingsmöjlighet på längre sikt.

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.



Naturvärdena i randskogarna vid bergets fot kommer att påverkas av utbyggnad enligt programförslaget. För att begränsa påverkan har byggnationen i randskogen begränsats på båda sidan om berget, så att delar av randskogen kommer att finnas kvar. 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 finns kvar. Kompletteringar med stigar och trappor skapar stråk som saknas idag.

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. Rekreativvärdena är det som ger berget dess identitet och som de boende definierar som viktigt. Kontinuiteten bevaras genom att rekreativvärdena 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 ytor, vilket ökar tryggheten.

För barnen kommer vissa lekplatser att påverkas av bebyggelse, men det mesta av grönskan för lek och möten finns kvar. Skolvägar påverkas inte av förslaget.

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.

Programsamråd

Samrådet pågår från 16 oktober till 26 november 2013. Öppet hus om programmet kommer att hållas den 14 november 2013 kl. 16.00-19.00 i Aktivitetshuset i Majorna, på Klareborgsgatan 10 (mellan Karl Johanskolan och fotbollsplanerna). Där kan du titta, fråga och diskutera programmet.

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 Majornas bibliotek och på Stadsbyggnadskontorets hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Skicka dina synpunkter skriftligt **senast den 26 november 2013** under adress Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg, eller via e-post sbk@sbk.goteborg.se. Ange namn och adress samt ärendets diarienummer 0642/12.

Information om förslaget kan lämnas av Hanna C Kaplan, tfn 031-368 19 74 eller Ida Lennartsson, tfn 031-368 19 62.

Fortsatt arbete

Efter att programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter övervägts och sammanställts, kan byggnadsnämnden ta ställning till inriktning i det fortsatta arbetet. Därmed kan detaljplanearbete påbörjas för delar av programområdet, vilket tidigast påbörjas i slutet av 2013. Flera frågor behöver belysas närmare i detaljplaneskedet, bl a gestaltning av ny bebyggelse, gator och allmänna platser, parkeringsbehov etc.

Vill du läsa mer?

Hela programhandlingen med underlagsmaterial finns utställt på Stadsbyggnadskontoret, Majornas bibliotek och på kommunens hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

