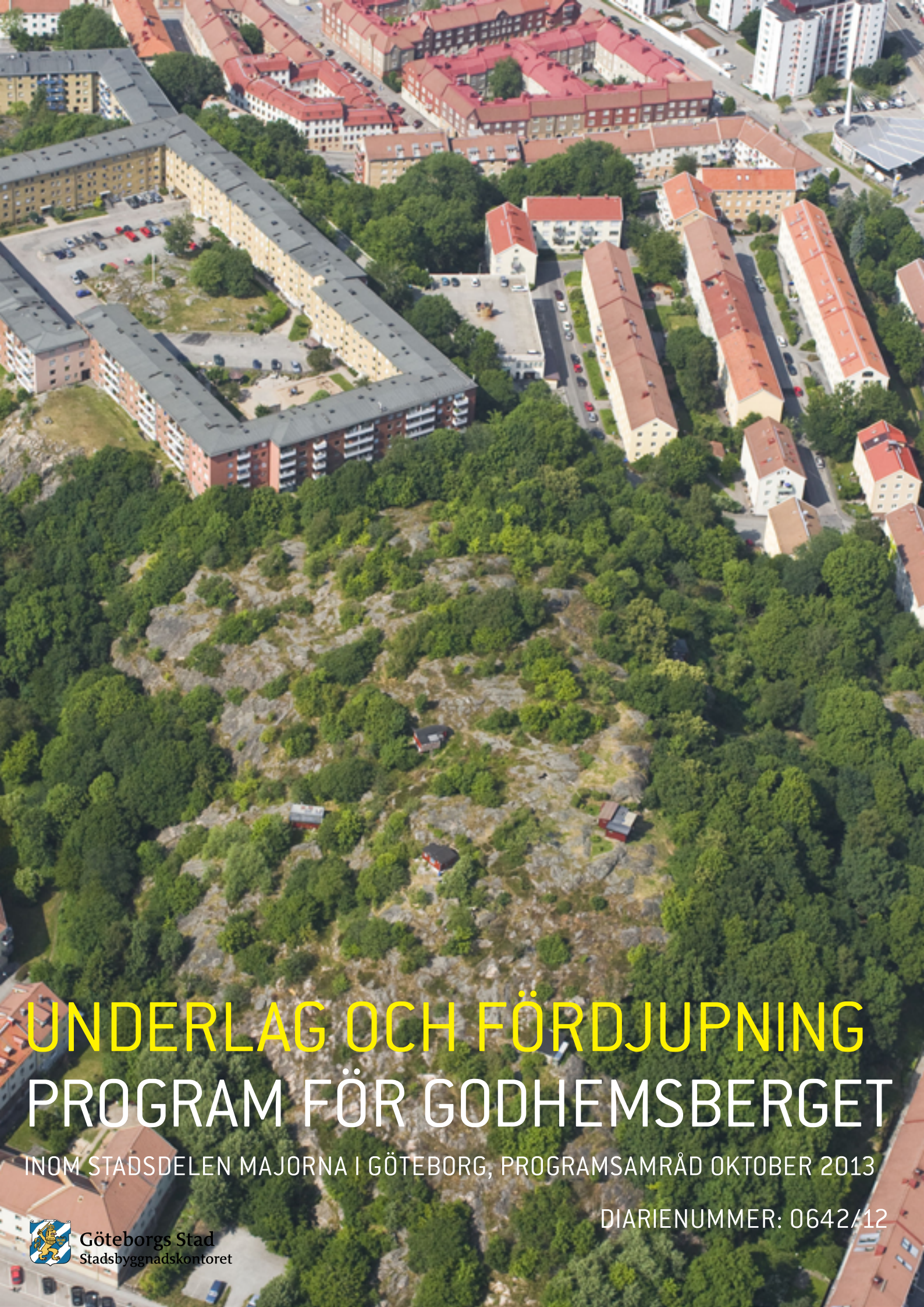




UNDERLAG OCH FÖRDJUPNING PROGRAM FÖR GODHEMSBERGET

INOM STADSDELEN MAJORNA I GÖTEBORG, PROGRAMSAMRÅD OKTOBER 2013

DIARIENUMMER: 0642/12



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

MEDVERKANDE

HANNA C KAPLAN, STADSBYGGNADSKONTORET

IDA LENNARTSSON, STADSBYGGNADSKONTORET

DZEJNA DEDIC , STADSBYGGNADSKONTORET

LUKAS MEMBORN, FASTIGHETSKONTORET

TOMAS FREIHOLTZ, FASTIGHETSKONTORET

ILONA STEHN, MAJORNA-LINNÉ STADSDELSFÖRVALTNING

JOHANNA ERIKSSON, TRAFIKKONTORET

ELISABETH LINDGREN, PARK- OCH NATURFÖRVALTNINGEN

FOTON OCH KARTOR

IDA LENNARTSSON, STADSBYGGNADSKONTORET

BILAGOR/UTREDNINGAR:

KULTURMILJÖUNDERLAG, OKTOBER 2013

HACKSPETTS- OCH NATURVÄRDESINVENTERING, MAJ 2013

KOMPENSATIONSÅTGÄRDER, JUNI 2013

INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
BAKGRUND OCH SYFTE	4
PROGRAMOMRÅDET	4
UTGÅNGSPUNKTER	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
BUDGET 2013	6
STADSBYGGNADSKVALITETER GÖTEBORG	
- OM STADENS UTFORMNING	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MAJORNA.....	6
BESKRIVNING OCH ANALYS	10
STADSDELEN OCH OMRÅDET	10
INFRASTRUKTUR	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
HÄLSA, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR.....	16
RÄDDNINGSTJÄNST.....	16
GEOTEKNIK OCH RADON.....	16
LUFT	16
TRAFIKBULLER	17
STADSBYGGNAD OCH KULTURMILJÖ.....	18
KULTURMILJÖ	18
ARKEOLOGI.....	18
RIKSINTRESSE	18
BEVARANDEPROGRAM	19
HISTORIA	19
STADSPLAN OCH BEBYGGELSEHISTORIK	20
KUNSKAPSIINHÄMTNING.....	22
DIALOGMÖTE	22
FASTIGHETSÄGARNA	23
FÖRSLAG	24
PROGRAMIDÉ.....	24
BEBYGGELSEOMRÅDEN	26
GRÖNOMRÅDEN	30
SERVICE	31
TRAFIK.....	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	35
GENOMFÖRANDE OCH PRIORITERINGSORDNING	36
KONSEKVENSER	38
STÄLLNINGSTAGANDE TILL	
MILJÖKONSEKVENSER	38
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	38
KONSEKVENSER FÖR NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	39
MILJÖMÅL	40
SOCIALA KONSEKVENSER.....	41
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	41

INLEDNING

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar för viss kompletteringsbebyggelse vid Godhemsberget och programarbetet diskuterar 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. Önskvärda kompensationsåtgärder har behandlats i programarbetet, tillsammans med upprustningsbehovet av allmänna platser och parker.

I arbetet med programmet har en workshop med boende på Godhemsberget genomförts för att ta del av de boendes kunskap om hur området används idag.

Syftet med programsamrådet är framförallt att inhämta ytterligare 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.

BAKGRUND OCH SYFTE

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

Andra fördelar med att bygga i befintliga områden jämfört med att ta jungfrulig mark i anspråk är att man nyttjar befintliga vägar, kollektivtrafik, torg och butiker. Blandningen mellan nytt och gammalt kan generera positiva möten mellan människor och mellan fysiska strukturer. Nya typer av bostäder kan erbjuda flerbostadshus med hiss, nya småhus, bostadsrätt samt hyresrätt, allt i service-nära lägen.

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet ligger cirka 2 km från centrala staden innanför vallgraven. Programområdet avgränsas av Ekedalsgatan, Såggatan, Klareborgsgatan och Oljekvarnsgatan.



Fiskhamnen

Stigbergstorget

Djurgårdsparken

Masthuggskyrkan

Karl Johanstorget

Masthugget

Oljekvarnsgatan

Klareborgsgatan

GODHEMSBERGET

Gråberget

Ekedalsgatan

Såggatan

Majvallen

Slottskogen

Mariaplan

Slottskogskolonin

UTGÅNGSPUNKTER

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen ingår området i *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. En ändrad markanvändning med en ökad andel bostäder är i linje med översiktsplanens intentioner. I norra delen gränsar området till riksintresset för kulturmiljö Majorna, Kungsladugård, Sandarna. Riksintressets värde utgörs av byggnads- och socialhistoriskt intressant bostadsområde (tråhus, landshövdingehus, skolor m.m.). Möjlig påverkan på riksintresset skulle kunna ske om samband och uttryck inom området förändras till följd av nyexploatering.

BUDGET 2013

Byggnadsnämndens budget 2013 styr tillsammans med *Mål- och inriktningsdokument* verksamheten inom Stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret ska arbeta för en god bebyggd miljö och minskad klimatpåverkan. Det sker till stor del genom att arbeta med förtätningsprojekt i mellanstaden. Mål om ökat inflytande för barn och unga samt ökad biologisk mångfald påverkar också i enskilda program och planer.

STADSBYGGNADSKVALITETER GÖTEBORG

- OM STADENS UTFORMNING

Stadsbyggnadskvaliteter visar byggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets syn på hur Göteborgs stadsmiljö bör utformas. Där anges bland annat följande:

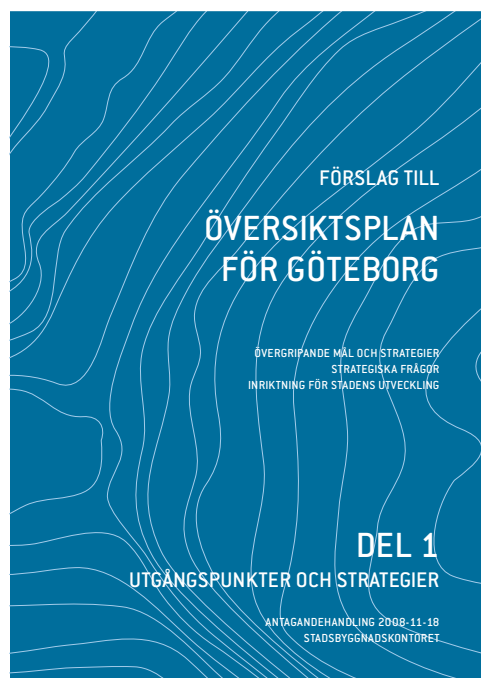
- Stadsplanera utifrån speciella karaktärer i Göteborgs olika stadsdelar.
- Ta vara på de historiska spåren från stadens olika epoker.
- Planera och bygg utifrån Göteborgs naturförutsättningar.
- Visa respekt för kulturhistoriskt intressanta byggnader och stadsmönster.
- Skapa nya mötesplatser och förstärk befintliga.
- De offentliga rummen ska utformas så att de upplevs trygga, vackra och trivsamma.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MAJORNA

Det har inkommit många förfrågningar om kompletteringsbebyggelse i Majorna och stadsbyggnadskontoret har arbetat med detta i ett samlat grepp.

De övergripande kriterierna har varit vägledande för utvärderingen av möjlig kompletteringsbebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har bedömt följande faktorer som mest betydelsefulla:

- Redan ianspråktaga ytor, det vill säga parkeringsplatser,



Översiktsplanen för Göteborg antogs i februari 2009.



bebyggda fastigheter eller övergivna områden ska i första hand användas för kompletteringsbebyggelse. Park- och naturmark, som har betydelse för de boende i Majorna, ska i första hand bibehållas, i andra hand ersättas.

- Ny bebyggelse ska lokaliseras så att den blir tillgänglig. Möjligheterna att använda kollektivtrafiken ska vara goda. Gång- och cykelvägar till centrala platser i stadsdelen ska i huvudsak uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets riktlinjer.
- Stadsbilden i Majorna är känslig med älvstranden, den befintliga kvartersstaden och de markerade bergspartierna. Den kännetecknas av en måttlig bebyggelseskala med horisontella taklinjer och några enskilda tornbyggnader.
- Det är väsentligt att utveckla blandstaden. Kompletteringsbebyggelsen bör därför innehålla lokaler åtminstone i bottenvåningarna mot gaturummet.

GÄLLANDE PLANER OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplan finns för området. Större delen av Godhemsberget omfattas av stadsplan F2912 från 1959, som anger bergsdelen som allmän plats – park.

För programområdet gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan 1790 ”kv Glömskan”, del av Klareborgsgatan
- Stadsplan 2133 ”Slottskogen och Stigberget”, husen längs Ekedalsgatan
- Stadsplan 2149, mindre ändring
- Stadsplan 3026, väg till Brf Ankaret
- Stadsplan 3344 ”del av Majornas 3:e rote, kv Aftonstjärnan.
- Stadsplan 1423 ”del av Majornas 5dje rotel”, del av Klareborgsgatan
- Stadsplan 2912 ”Godhemsbergen norr om Såggatan”, med Borgen, berget och Brf Ankaret.

En ledningsrätt finns genom berget.

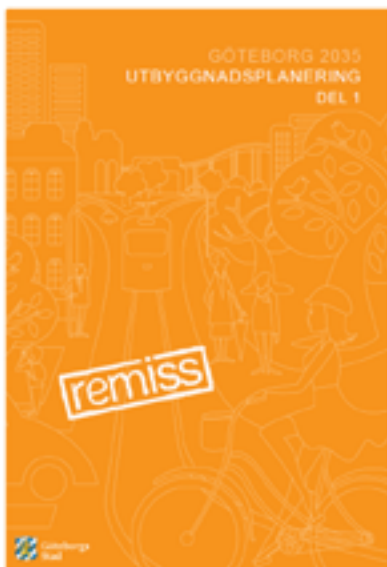
Inom programområdet ryms många små och några större fastigheter. I landshövdingehusen i öster är det utmärkande att fastigheterna är små, ibland omfattar de bara en trappuppgång. Trots detta är det ett begränsat antal fastighetsägare i området.

Kommunen äger den stora del som utgörs av berget och dess randområden. Wallenstam äger ”Borgen”, byggnaden på bergets topp, och marken ner mot Kolumbusgatan. Familjebostäder har ett stort bostadsbestånd i programområdet, både öster och väster om berget.



”Stadsbyggnadskvaliteter” som behandlar utformningen av staden godkändes av byggnadsnämnden 2008.





HSB:s Brf Ankaret har en större fastighet i programområdets norra del.

Därtill finns ett antal mindre fastighetsägare med en eller flera fastigheter i sin ägo.

TRAFIKSTRATEGI

Trafikstrategi för en nära storstad visar hur staden vill utveckla trafiksystemet så att vi kan hantera kraftigt ökade resande- och godsvolymer på ett hållbart sätt. Strategin ska bidra till utvecklingen av en attraktiv stadsmiljö, ett lättillgängligt regioncentrum och ett starkt logistikcentrum.

I förslaget vill staden att göteborgarna ska kunna och vilja använda gång-, cykel- och kollektivtrafik i första hand för att förflytta sig i staden.

Trafikstrategin fokuserar på tre områden, där rätt inriktning på planering och investeringar har störst betydelse, för att Göteborg ska nå uppsatta mål för livskvalitet, konkurrenskraft och hållbar utveckling. Områdena är:

- Resor – hur vi skapar ett lättillgängligt regioncentrum där det är lätt att nå viktiga platser och funktioner oavsett färdmedel och förutsättningar.
- Stadsrum – hur vi bidrar till mer attraktiva stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta, handla, studera och mötas.
- Godstransporter – hur vi bidrar till att befästa Göteborg som nordens logistikcentrum där både befintliga och nya branscher kan utvecklas och skapa arbetstillfällen, utan att det inkräktar på livskvalitet, hållbarhet och tillgänglighet.

GRÖNPLAN

Grönplanen visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, såväl ur ett socialt som ett ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.

Enligt grönplanen har programområdet god tillgång till grönytor. Tittar man på grönyta per person, ligger programområdet däremot på medel. Det finns alltså gott om grönytor, men det är också många som nyttjar dem. Godhemsberget idag är en ganska okänd plats, även för människor som bor i närheten.

Grönplanens mål och strategier är

- en grön stad för göteborgare och besökare, där rimligt avstånd till gröna miljöer och tydliga entréer ingår.
- en grön stad med ett rikt växt- och djurliv, där ekosyste-

mens tjänster tas tillvara

- en grön stad med tydlig karaktär och stor variation bland stadens parker och naturområden.

Godhemsberget kan bidra särskilt till det sista målet, genom att vara en plats med en egen tydlig karaktär och bidra med specifika upplevelser, som klättring, duvslag och annat.

UTBYGGNADSPLANERING

Utbyggnadsplaneringen ska visa var i Göteborg det finns särskild potential att bygga staden tätare. Befolkningen i Göteborg växer stadigt, år 2035 beräknas staden ha cirka 150 000 fler invånare.

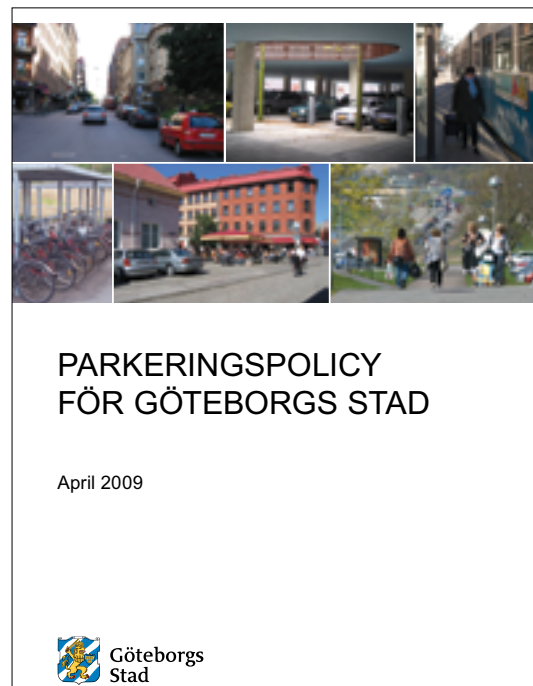
Godhemsberget ingår i förtätningsområde Västra mellanstaden men finns inte med bland de prioriterade områdena. De prioriterade områdena är ofta större områden med förändringspotential.

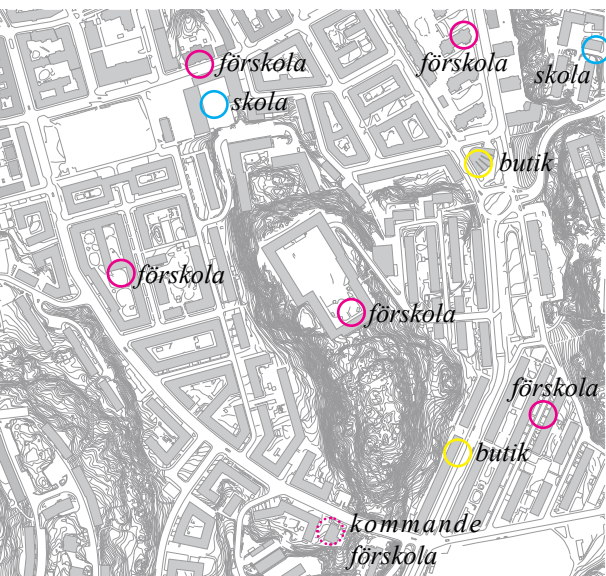
GÖTEBORGS STADS MILJÖPROGRAM

Miljöprogrammet innehåller en handlingsplan med åtgärder för att nå Göteborgs miljökvalitetsmål.

PARKERINGSPOLICY

Parkeringspolicyn har som målsättning att staden ska vara tillgänglig för alla. Parkeringspolicyn ska uppmuntra till att fler väljer kollektivtrafik eller cykel framför bilen. Det innebär att ny bebyggelse måste utformas och lokaliseras så att behovet av bilen minskar. Enligt indelningen i parkeringspolicyn ligger Godhemsberget inom zonen *Centrala Göteborg*. Förtätning i detta område av staden har förutsättningar att minska bilresandet jämfört med om man bygger i perifera lägen.





Service

BESKRIVNING OCH ANALYS

STADSDELEN OCH OMRÅDET

MAJORNA

Majorna är en gammal stadsdel med egen identitet. Majorna brukar lyftas fram som ett exempel på blandstad; här finns såväl bostäder som verksamheter och service i en finisklig blandning.

Ofta beskrivs Majorna som ”en stad i staden”, med ett välfungerande lokalt liv och starka sociala nätverk. Inkomstnivåerna ligger under genomsnittet för Göteborg samtidigt som utbildningsnivåerna är högre. I stadsdelen blandas människor som lever under mycket olika sociala förhållanden. Majbor i allmänhet går, cyklar och åker kollektivt mer än genomsnittet i Göteborg och de åker mer sällan bil.

I Majorna bor 29 000 invånare. De flesta bostäder är lägenheter i kvartersbebyggelse. Det finns förhållandevis många små lägenheter och få som är fyra rum och kök eller större.

Kulturlivet i Majorna är levande och utgör ett kompletterande alternativ till Göteborgs mer etablerade kulturinstitutioner. Den mångfacetterade miljön vid Klippan och Röda sten är en stor tillgång för både rekreation och kultur. Området är attraktivt även för näringslivet, speciellt inom den kreativa sektorn.

BOENDE OCH UPPLÅTELSEFORM

Området kring Godhemsberget har idag övervägande hyresrätter i privat och kommunal regi, med både små och stora fastighetsägare. I området och i Majorna i stort finns en stor andel smålägenheter i äldre hus utan hiss, vilket innebär att nybyggnation bör inriktas på att komplettera med mer tillgängliga lägenheter och delvis med större lägenheter.

SERVICE

Kommunal service

Närmaste skola för årskurs F-9 är Karl Johansskolan, knappt 100 m från programområdes norra gräns.

Fjällskolan med årskurs F-9 ligger uppe på Masthugget, knappt 300 m från programområdet.

Inom programområdet finns en förskola, Bergaborgen på Dahlströmsgatan.

I närheten av programområdet finns förskolor vid Stångdargatan, två stycken vid Söderlingsgatan och en vid Ami-

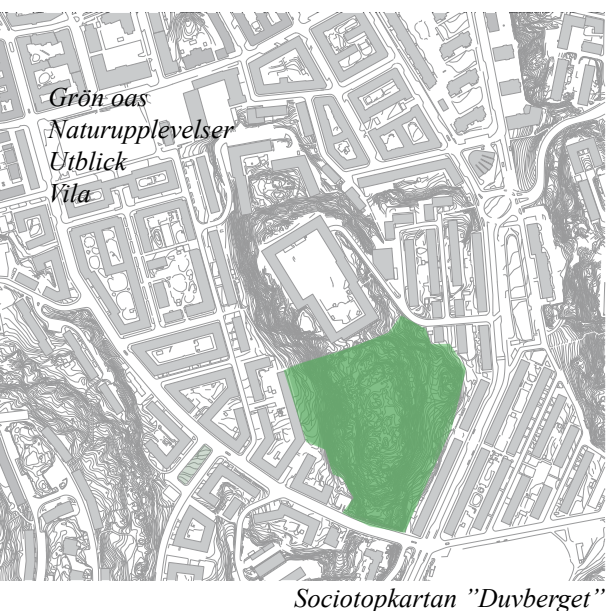
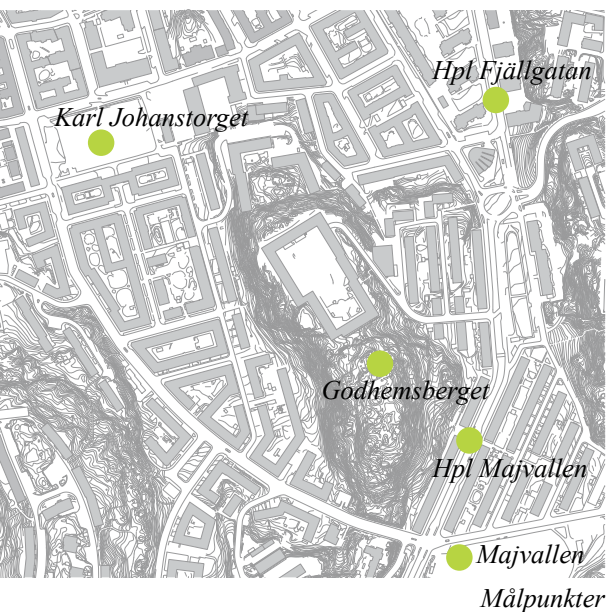


ralitetsgatan. På något längre avstånd finns flera förskolor längs Allmänna vägen och på Masthugget.

Pater Nosterkyrkan är inköpt av staden och ska omvandlas till förskola. Ytorna för utevistelse är begränsade och förskolan kan gärna nyttja natur- och parkområden i närområdet.

Kommersiell service

Inom programområdet finns några mindre servicebutiker och i närheten finns även bl a bagerier och matställen. Större matbutiker finns vid Karl Johansgatan, Stigberget eller Mariaplan. En matbutik vid Vita Björn på Bangatan är rivn för pågående byggnation, men kommer att återuppföras som en större butik.



NATUR, FRITID OCH REKREATION

Godhemsberget är i sig ett naturområde med rekreativ värden. Sociotopkartan pekar ut området som av betydelse för närområdet. Sociotopvärden är grön oas, naturupplevelse, utblick och vila.

Godhemsberget ligger i direkt anslutning till Slottsskogen och Majvallen, där det finns stora ytor för lek och utvistelse. Dessa ytor används flitigt av Göteborgarna som hela stadens vardagsrum. De boende vid Godhemsberget har god tillgång till gröna rekreativsytor.

En naturvärdesinventering har gjorts, som visar att randskogen vid bergets fot har höga naturvärden (klass 2). Randskogen är en ask- och ekdominerad ädellövskog med inslag av alm, lönn och sälg. Skogsalm och ask är rödlistade arter på grund av att de båda är ansatta av sjukdomar, som påverkar beståndet. Andra värdearter som påträffats är kantarellmussling, murgröna och storrams.

Lövskogen närmast Dahlströmsgatan har naturvåde (klass 3) och har förekomst av skogsalm, aks och skogslind.

Den öppna hällmarken på bergets topp har stor betydelse för arter och landskapsbild men naturtypen är vanlig i kustregionen. Hedmarken bedöms ha naturvåde (klass 3).

Vid dialogmöte pekade de boende ut bergets topp som den viktigaste miljön för rekreation, följd av randskogarna.

Ett speciellt inslag i miljön på Godhemsberget är duvslagen, som har funnits på platsen sedan 1920-talet. Idag finns ett tiotal byggnader för duvslag och en handfull används av medlemmar i duvslagens intresseförening. Enligt uppgift från duvslagsinnehavarna är brevduvorna inte till besvär för boende på det sätt som vanliga stadsduvor kan vara. Boende som medverkade i dialogmöte bekräftar att de inte har besvär av duvorna.



Vit linje markerar 400 meters avstånd från programområdet

INFRASTRUKTUR

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns längs Ekedalsgatan och planeras även byggas ut längs Såggatan. Innanför dessa gator, i de mer småskaliga bostadskvarteren, är vägarna mindre och har samlad trafik med trottoar för fotgängare. Vargögatan är en kort gata där alla trafikslag samsas.

Godhemsberget har stora höjdskillnader, vilket innebär att bland annat Dahlströmsgatan inte är tillgänglig enligt dagens standard. Det innebär problem för den som sitter i rullstol eller har svårt att röra sig. Cyklar och bilar tar sig upp för gatan, som idag är den enda vägen upp på berget. Det är svårt att anpassa befintliga gator till modern stan-

dard men ny bebyggelse bör lokaliseras med god tillgänglighet.

Fotgängare når bergets topp via små stigar och i öster finns en trappa. Stigar finns också vid bergets fot. Framkomligheten kan förbättras för gående, även om det inte går att uppnå fullständig tillgänglighet.

Kollektivtrafik

Spårvagnstrafiken går på Ekedalsgatan med hållplatserna Fjällgatan, Ekedal och Majvallen i programområdets närhet. Med spårvagn från hållplats Majvallen tar det ca 16 minuter in till Brunnsparken. Från hållplats Djurgårdsskolan går buss 190.

Flexlinjen finns som komplement till den fasta kollektivtrafiken. Flexlinjen har flera hållplatser inom området och går bland annat upp längs Dahlströmsgatan.

Biltrafik

Ekedalsgatan och Såggatan trafikeras av trafik i ett större gatunät, medan övriga gator inom området främst är till för dem som bor där. Biltrafiken inne bland bostäderna är begränsad men Dahlströmsgatan når många bostäder och har därför något högre trafik. Inne i programområdet finns ingen genomfartstrafik.

År 2009 gjorde Göteborgs Stad den senaste trafikmängdsmätningen på gatorna vid området. På Såggatan, delen mellan Godhemsgatan och Ekedalsgatan uppgår trafikmängden till 1700 fordon per vardagsdygn. Längre upp på Såggatan, på delen mellan Godhemsgatan och Amiralitetsgatan beräknas trafikmängden vara 2700 fordon per vardagsdygn. På Ekedalsgatan, delen mellan Såggatan och Djurgårdsgatan, uppgår trafikmängden till 5300 fordon per vardagsdygn.

Området ligger utanför trängselskattens betalstationer.

Parkering och angöring

Parkering för boende finns i huvudsak som gatuparkering eller parkering på gårdarna. Vid Wallenstams fastighet uppe på Dahlströmsgatan finns parkering på gården och en mindre parkering vid det gamla slakteriet. Gatuparkeringsplatserna är eftertraktade och den som har bil kan behöva leta plats långt ifrån bostaden.

Bilnehavet är generellt lägre i Majorna än i övriga staden. Det är delvis en livsstilsfråga att färre hushåll har bil, men flera faktorer spelar in. Det goda läget nära kollektivtrafik, service och cykelbanor är positiva faktorer. Det lägre bilnehavet kan också vara ett resultat av att det finns få parkeringsplatser att tillgå och att många befintliga lägenheter är för småhushåll, där bilbehovet generellt är mindre.

När Såggatan ska utformas med gång- och cykelväg som ingår i det övergripande cykelvägnätet, kommer ca 60 av sido- parkeringarna där att tas bort och behöva ersättas. Trafikkontoret ser behov av att skapa större utrymme för bilar i parkeringshus, eftersom gatuparkeringen idag är underdimensionerad. Det finns behov av uppemot 100 platser i dagsläget, utan nybyggnad.

Vid Såggatan, mittemot före detta Pater Noster-kyrkan, finns idag en parkeringsplats som hört till kyrkan. Den kommer att beröras av programmets förslag till bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

I Såggatan finns befintliga vatten- och avloppsledningar. Om ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse kan anslutning till befintliga system ske på ett enkelt sätt.

FJÄRRVÄRME

Fjärrvärme finns framdraget i området och ny bebyggelse bedöms kunna försörjas via befintliga ledningar.

EL OCH TELE

Området är utbyggt sedan tidigare och el och tele finns inom området. Eventuellt kan komplettering av nätstationer krävas, beroende på omfattningen av ny bebyggelse.

HÄLSA, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

RÄDDNINGSTJÄNST

Den befintliga bebyggelsen uppe på Godhemsberget är redan idag svår att nå för Räddningstjänsten. Vägarna är branta och bebyggelsen kan inte alltid nås via en körbar väg. Utskjutningsstege kan inte användas och istället har åtgärder gjorts i trapphusen. Vid nybyggnation måste Räddningstjänstens tillgänglighet beaktas.

För befintliga och tillkommande bostäder på flackare mark är förutsättningarna bättre för att lösa Räddningstjänstens framkomlighet, men frågan måste finnas med i detaljplaneskedet.

GEOTEKNIK OCH RADON

Godhemsberget är ett bergsparti med höga branter. Där branterna möter planare mark finns ett tunnare lager friktionsjord. Grundläggning av ny bebyggelse är enkel på berg men kan bli kostsam om det krävs sprängningar för att nå god tillgänglighet.

Dagvatten rinner av ytligt och kan samlas nedanför branterna. Lokalt omhändertagande av dagvattnet försvåras av att området utgörs av berg med mycket lite friktionsjord. Dagvattnets påverkan på nya och befintliga hus är viktig att beakta i fortsatt arbete. Lösningar som avskärande diken eller magasin kan krävas för att bostäder inte ska skadas av vatten från berget.

Zonen där berget möter den planare marken är också en nybildningszon för grundvatten. Byggnation i den zonen har en negativ inverkan på nybildningen av dagvatten men området bedöms vara av begränsad omfattning och påverkan blir därför inte avgörande för grundvattnet.

I programområdets västra del, längs Klareborgsgatan, visar radonkartan låg risk för radon i marken. Övriga programområdet är bedömt som normalriskområde.

LUFT

Gjorda mätningar av luftkvaliteten i Göteborg visar att kvävedioxidhalterna vid Godhemsberget inte överskrider miljökvalitetsnormen. På årsbasis och timbasis är nivåerna bra, det vill säga under den nedre utvärderingströskeln. På dygnsbasis kan nivåerna överskrida nedre och ibland övre utvärderingströskeln för kvävedioxid. Programområdet bedöms inte ha problem med luftkvaliteten idag.

TRAFIKBULLER

Bullernivåerna mot gatorna i programområdet ligger mellan 55 och 65 dBA ekvivalentnivå enligt översiktliga beräkningar. Högst buller beräknas vid fasad mot Ekedalsgatan/Djurgårdsgatan, med bullernivåer på 64-65 dBA. Fasader mot Såggatan och mot Dahlströmsgatan ligger på ca 60 dBA. Fasader mot Dahlströmsgatan i Wallenstams hus, som ligger högre än gatan, har bullernivåer på ca 51-54 dBA.

Sammantaget är bullernivåerna i flera delar över riktvärdet 55 dBA vid fasad. Så ser det ofta ut i stadsmiljöer och avsteg från riktlinjerna är möjliga att göra i lägen med stadsbebyggelse i närheten av centrum och med god kollektivtrafik.

STADSBYGGNAD OCH KULTURMILJÖ

KULTURMILJÖ

Stadsdelarna Majorna, Kungsladugård och Sandarna införlivades i Göteborg år 1868. Området har en lång historia och har varit förstad till Göteborg sedan stadens grundande. Stora delar av den äldre bebyggelsen har ingått i bevarandeprogram sedan den första upplagan (1975) och området innehåller även Riksintresse för kulturmiljövården O 2:2, Majorna – Kungsladugård – Sandarna.

Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården regleras i 3 kap. 6 § miljöbalken (1988:808). Begreppet riksintresse understryker att all planläggning ska ske under hänsynstagande till viktiga intressen som är gemensamma för hela landet. Tolkningen i det enskilda fallet förutsätter dialog och samverkan i syfte att identifiera kvalitativa lösningar som håller över tid.

ARKEOLOGI

En arkeologisk förundersökning ska genomföras i området och beräknas bli klar under hösten 2013, så att slutsatserna därifrån kan ingå i ställningstagande om fortsatt planering.

RIKSINTRESSE

Majorna är ett riksintresse som innehåller olika spår från 1200-talet och fram till i dag. Stadsdelen är attraktiv för såväl boende som verksamheter och service, och utsätts ständigt för förändring. Ruinen efter Gamla Älvsborg slott och Älvsborgs Kungsladugårds byggnader utgör de äldsta lämningarna i stadsdelen Majorna, med en historik som stäcker sig tillbaka till 1200-talet. Stadsdelen utgör idag ett förstadsområde väster om Göteborgs innerstad vars tradition av mångsidig sjöfarts- och industriverksamhet sträcker sig långt tillbaka i tiden. 1868 inkorporerades Majorna med staden och blev då en del av Göteborg.

Det är den nordvästra delen av riksintresseområdet som är av betydelse för programområdet. Hamnens historia är tydlig i området, med berättelsebärande byggnader som Masthuggskyrkan och Sjöfartsmuseet. Församlingar och kyrkogårdarna spelar en viktig roll för stadsdelens upplevda identitet, tillsammans med bland annat Gathenhielm-ska reservatet och Klippan.

BEVARANDEPROGRAM

Bevarandeprogrammet är Göteborgs stads samlade kunskapsunderlag om kulturmiljöer av intresse för staden. Bevarandeprogrammets innehåll vidgas över tiden, när nya områden och byggnader aktualiseras.

Miljön som ingår i bevarandeprogrammet avgränsas i norr av Oscarsleden och ansluter till Kungsladugårds landshövdingehus i söder.

HISTORIA

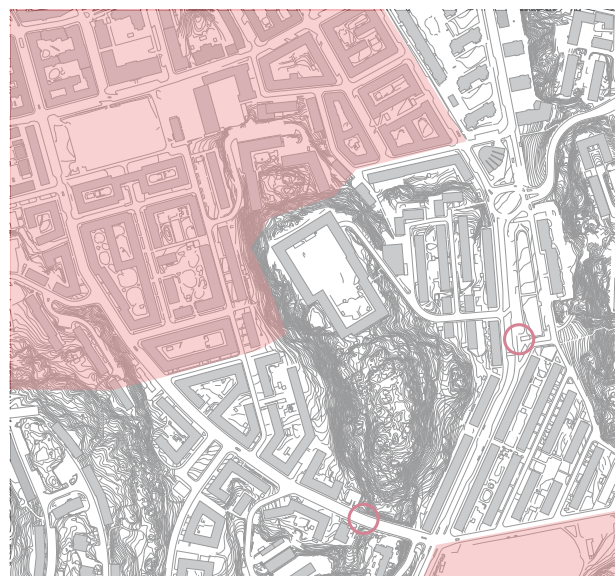
Göteborg och Majorna har formats kring älven och dess betydelse som sjöfartsled med hamnar och handel. Majorna uppstod som förstad utanför Göteborg och har behållit en del av karaktären som oreglerad arbetarförstad även sedan stadsdelen införlivades med Göteborg 1868.

Att Majorna inkorporerades med staden innebar bl.a. att bebyggelsen började regleras genom olika stadsplaner, den första enligt rutnätsmodell i Majornas norra del då de små husen fick ge vika främst för en sammanhängande bebyggelse av landshövdingehus men även en del stenhus. Gatorna rätades ut och Karl Johansgatan byggdes som en paradgatan in mot Göteborg och övertog rollen som huvudgata från Allmänna vägen.

Högkonjunkturen efter kriget, då markbristen började bli akut i Göteborg samtidigt som inflyttningen intensifierades, medförde att svårtillgängliga områden nu fick tas i anspråk vid byggnationer. Samtidigt började privata byggmästare och kommunala bolag sanera områden i Göteborg som i decennier lämnats att förfalla. Småningom skedde konjunkturförändringar där Göteborgsregionen inte längre expanderade och bostadsmarknaden mättats. Sakta förvandlades Göteborg från en hamn- & industristad till ett handels- & regioncentrum för Västra Götaland. Under 1950-talet inleddes stadens saneringsplaner och stora delar av den äldsta bostadsbebyggelsen i och utanför Majorna revs i syfte att ge plats för ny bebyggelse.

Landshövdingehusen från tiden efter 1910 är i huvudsak bevarade och ombyggda. De nybyggda bostadsområdena har haft stor påverkan på miljön i sina närområden, men upplevs inte som dominerande i stadsdelen som stort. Detta beror delvis på att flera av områdena ligger på höjder men även på att stadsdelen har en så stark äldre karaktär.

Vid slutet av 1960-talet började opinionen mot de storskaliga rivningarna bli allt starkare och när moderniseringsprojektet nådde fram till Kungsladugård så lades kursen om. I Majorna kan man se exempel på en storskalig renovering. De genomgripande renoveringarna var var samma mot stadsbilden och stadsmiljön men däremot inte mot värden i de enskilda byggnaderna.



Riksintresse för kulturmiljövård, fornlämningar



Bevarandeprogram

STADSPLAN OCH BEBYGGELSEHISTORIK

Då Majornas utbyggnadstid och planhistorik stäcker sig närmare 100 år tillbaka i tiden bildas idag ett lapptäcke av angränsande och överlappande planer. De olika planernas strukturer kan utläsas såväl från ovan som i gaturummet då arkitekturen i de olika exploateringsskeendena ofta varit sammanhållen och tydlig i sin karaktär, ofta ritade av en och samma arkitekt. Det är också detta som gör Majorna speciellt.

Bebyggelsen kring Godhemsberget har särskilt präglats av två inflytelserika stadsplanerare: Albert Lilienberg och Uno Åhrén. Lilienberg var stadsingenjör under perioden 1907-1927 och Lilienbergs planer utmärker sig genom terränganpassning med svängda former där fondmotiven får en viktig roll. Detta kan ses kring Amiralitetsgatan, Karl Johans torg och till viss del utmed Såggatan. Med Lilienberg kom den moderna stadsplaneringen, som skulle avgöra var man skulle bygga olika typer av bostäder, var industrierna skulle ligga och hur infrastrukturen skulle ordnas. Detta var nytt för den tidigare organiskt framvuxna arbetarstadsdelen Majorna. Resultatet blev en enhetlig sammanhållen men ändå variationsrik stadsbild.

Uno Åhrén var en av funktionalismens främsta företrädare i Sverige och hans planer bygger på principen att skapa ljusa och rymliga bostäder. Bebyggelsen vid Godhemsbergets fot utmed Ekedalsgatan illustrerar på ett pedagogiskt vis 1940-talets planeringsideal, även om upplevelsen på nära håll förvanskats. Bebyggelsen i öster och väster följer bergets form och ramar in bergets gröna bälte av blandad lövskog, omväxlande med berg i dagen och branta sluttningar. Väster och öster om bergets sluttningar bildas slutna bakgårdar. Kvarteren under denna period har placerats så nära bergets brant som möjligt, dock med respekt för dess kraftiga branter i väster.





KUNSKAPSINHÄMTNING

Kunskapsinhämtning om programområdet har skett genom möten med fastighetsägarna och dialogmöte med boende i området.

DIALOGMÖTE

Dialogmötet hölls 14 maj 2013 och besöktes av nästan 20 vuxna och några yngre barn. De vuxna deltog i arbetsgrupper om 3-5 personer och barnen deltog där de hade lust och gav sina bilder av området. Mötet gick ut på att beskriva situationen idag och förväntningar och ambitioner för framtiden. Resultatet från dialogmötet redovisas kortfattat nedan

KVALITETER

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. Jämförelser gjordes ofta med Slottsskogen. De boende menade att Godhemsberget är mycket bättre därför att det får vara vilt och man kan vara ifred.

FÖRBINDELSESTRÅK

Det är inte helt lätt att hitta upp till berget, men de boende i närområdet har hittat sina vägar. Det är bitvis branta partier att klättra och på ett ställe finns en gjuten trappa upp till duvslagen. Vid dialogmötet framfördes att man gärna ser förbättrade stigar och trappor, men att det inte får bli så tillrättalagt som i Slottsskogen. Det är inte möjligt att göra berget helt tillgängligt för alla men det kan göras mer tillgängligt för fler.

OTRYGGA PLATSER

Vid mötet var det få som ville peka ut otrygga platser. Ett boende för missbrukare pekades ut som lite otryggt på grund av farligt skräp som hittats intill. Boendet i sig hade man annars inga synpunter på. På det stora hela uttryckte deltagarna att man känner sig trygg på och kring berget, även på kvällen och i mörkret, för man vet vilka som rör sig här.

TRAFIK

Upplevelsen av trafiken i området skilde sig mellan grupperna. Vissa menade att det är svårt att finna parkeringsplatser, andra att det går bra. Svaren kan bero på om man är hänvisad till gatuparkering, som det är stort tryck på i området.

En förbättrad trafik med flexlinjen efterlystes, särskilt under helgerna. Särskilt viktigt kan detta vara för boende på Dahlströmsgatan, som har en brant gata ner till närmaste hållplats.

Kvaliteten på Dahlströmsgatan är dålig med många hål.

NY BEBYGGELSE

De boende värnar starkt om Godhemsberget som sin oas och utökade gård. För duvslagsägarna är läget bra och de är angelägna att kunna fortsätta verksamheten på platsen.

De som vid mötet uttryckte önskemål om framtida bebyggelse, föredrog att man bygger vidare på befintliga bebyggelsestruktur vid foten av berget och längs gångvägen i Kolumbusgatans förlängning.

Det hedliknande, kuperade landskapet uppe på berget var den del som var mest ”helig” för de boende. Detta var den yta man i första hand ville hålla fri från bebyggelse.

FASTIGHETSÄGARNA

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

FÖRSLAG

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. Programmets omfattning ska alltså 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.

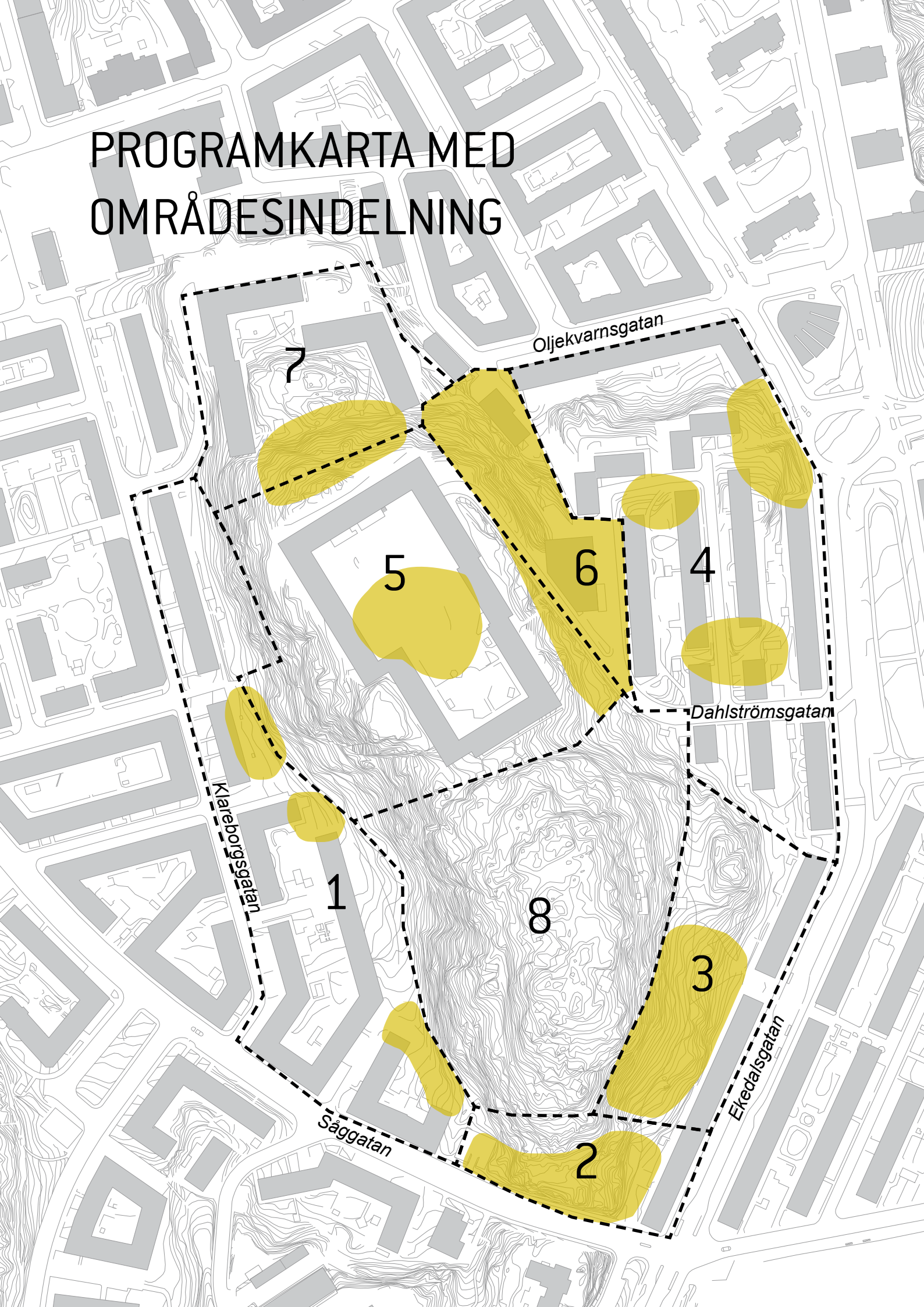
BEBYGGELSESAMMANSÄTTNING

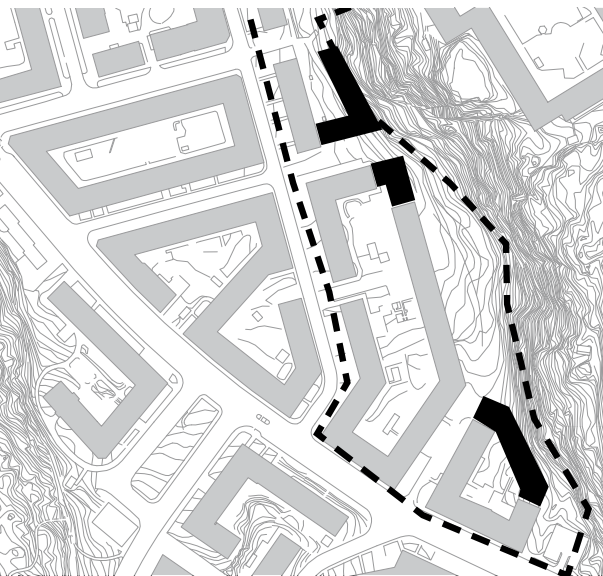
Program och detaljplan styr inte vilken typ av boende som kommer till, men målsättningen med programmet är att komplettera med bebyggelsetyper som saknas i området idag. Större lägenheter, som gör det möjligt för bl a barnfamiljer att bo kvar i sitt område, är en del i detta. Mindre lägenheter med god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

PROGRAMKARTA MED OMRÅDE SINDELNING





1 Landshövdingehus i Majorna

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 kan delas upp i åtta delområden med olika förutsättningar. Delområdena 1-7 innehåller ny bebyggelse, delområde 8 är den bevarade bergstoppen. Delområdena beskrivs nedan och illustrationerna visar exempel på hur bebyggelse inom varje delområde kan se ut.

Programförslaget bygger på möjligheten att samlokalisera parkeringsplatser i garage eller parkeringsdäck och frikoppla parkeringsbehovet från bostäderna. Tillgång till parkeringsplats i en tät stadsmiljö bör finnas inom samma avstånd som en kollektivtrafikhållplats, dvs inom 400 m från bostaden. Vid område 6 är det tänkt att den huvudsakliga parkeringen ska finnas med hela programområdet som upptagningsområde. Vid ökat behov av parkering, kan det vara möjligt att inordna detta i byggnaden längs Såggatan, område 2.

1 LANDSHÖVDINGEHUS I MAJORNA (KLAREBORGSGATAN MM)

Området med landshövdingehus ligger i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljö Majorna-Kungsladugård. Fastighetsindelningen är småskalig och fastighetsägande fördelat på allt från små ägare med 1-2 trapphus till Familjebostäders större innehav. Skalan om tre våningar är enhetlig, men vissa byggnader har fått inredda vindar med takkuper som nytt inslag.

Ny bebyggelse här är möjlig i förlängningen av befintliga byggnader, t ex genom att sluta hörn, sluta öppna kvarter och skapa kvarter av lamellbyggnader. Kompletteringar kan främst ske öster om Klareborgsgatan, in mot bergets fot. En småskalig förtätning ger möjlighet till tillgängliga bostäder integrerat i den befintliga strukturen. Det är lämpligt att ta ett samlat grepp om vindsinredning och hur takkuper får se ut och placeras. I en attraktiv bostadsmiljö som denna är även små tillskott av bostäder välkomna. Detta delområde bedöms kunna rymma ca 50 lägenheter.

Bebyggelsen ska utformas med anpassning till landshövdingehusens speciella skala och materialverkan. Känslig höjdsättning är viktigt. Befintliga byggnader trappar för att åstadkomma en bra terränganpassning. Genom att styra byggnadshöjd och inte våningsantal i kommande detaljplaner underlättas vindsinredning i befintliga och kommande hus.

Naturvärden i randskogen i kombination med rekreativsvärden har gjort att den parkliknande delen innanför Vargögatan föreslås behållas som park. Inom området finns vissa större ekar att ta hänsyn till vid placering av byggnader.

Delområdet är lämpligt för lokalisering av förskola. En förskola har behov av samlade friytor, vilket gör att exploateringen totalt kan bli lägre. Parkytan innanför Vargögatan, som är tänkt att sparas, kan vara en resurs för en förskola.

Angöring till ny bebyggelse sker genom förlängning av befintliga gator, som Vargögatan, Vingagatan och Hamneskärgatan.

På grund av avrinning från berget måste dagvattenfrågorna behandlas särskilt noga här, för att undvika problem för nya och befintliga hus.

2 SÅGGATAN

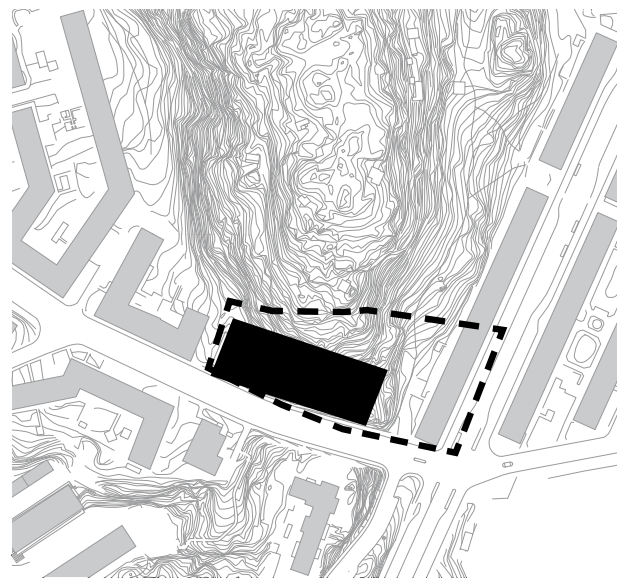
I korsningen Såggatan-Ekedalsgatan finns idag sprängkanter på båda sidor om vägen och miljön här kan upplevas som otrygg.

På gatans norra sida föreslås en byggnad som bygger in bergsväggen och når upp på platån ovanför. På så vis kan gaturummet få mer liv och det kan även tillkomma bostäder. Platsen ligger mitt emellan byggnadskaraktärerna landshövdingehus och lamellhus, och tvärs över gatan finns nybyggda Mors backe. Det gör att byggnaden kan ha ett friare förhållande till omgivande bebyggelse i sin utformning och höjd.

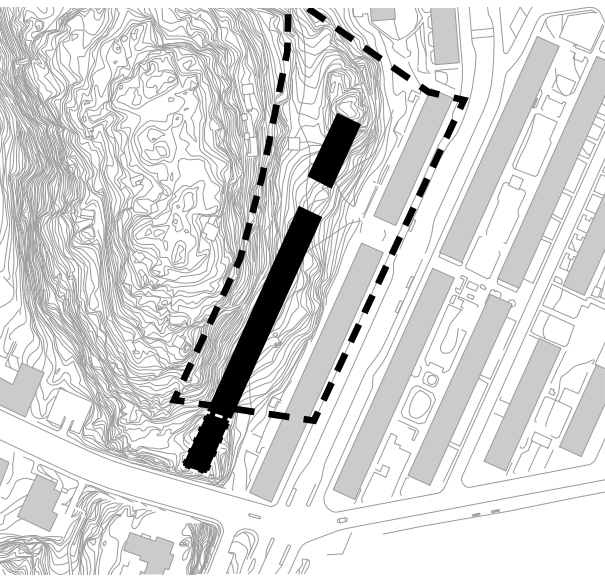
De nedre två våningarna blir enkelsidiga mot gatan. De kan gärna innehålla butiker, verksamheter och kontor. Angöring sker från Såggatan. I övrigt bör innehållet i byggnaden vara flexibelt. Bostäder ovanpå verksamheterna skulle kunna ge ett tillskott på upp till ca 50 lägenheter. Vid eventuell användning av platsen till parkering minskar utrymmet för bostäder. Lösning med bilhiss bör studeras för att nyttja marken effektivt. Befintlig parkeringsplats ersätts på platsen eller i annat samlat parkeringsgarage.

Lokalisering mot bergsväggen ställer krav på att byggnaden hanterar vattenrörelserna i berget, med vattenförande lager och sprickor i berget.

Höjdmässigt är det viktigt att hänsyn tas till utsikten från det bevarade berget. Nockhöjden bör inte ligga högre än nockhöjden på husen vid Mors backe, vilket ändå ger utrymme för en högre byggnad med gatukontakt.



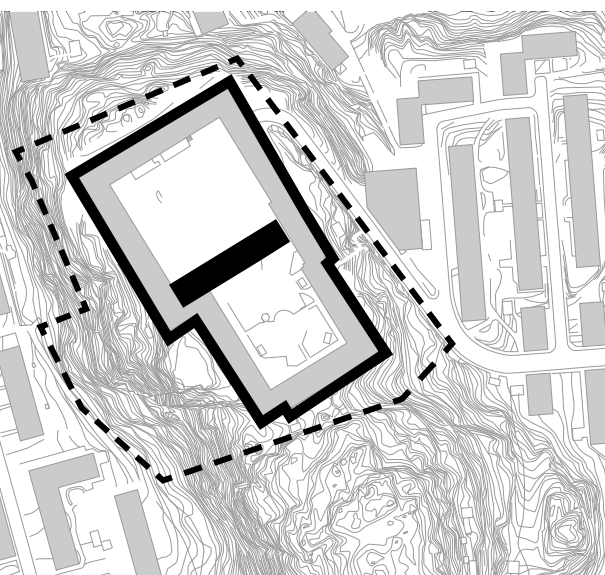
2 Såggatan



3 Lamellhus längs Ekedalsgatan



4 Lamellhus i sluttning (Familjebostäder)



5 Borgen (Wallenstam)

3 LAMELLHUS LÄNGS EKEDALSGATAN

Lamellhusen längs Ekedalsgatan hör samman med lamellhusen på gatans andra sida, mot Slottsskogen. Innanför de befintliga lamellhusen finns möjligt att komplettera med en eller flera lamellhus. Nya lamellhus skulle hamna högre än befintligt hus och utmed Dahlbergsgatan finns fina exempel på hur husen kan förhålla sig till varandra i sluttande terräng. Illustrationen visar en bebyggelse med ca 75 lägenheter.

Vid ny bebyggelse parallellt med Ekedalsgatan är det viktigt att bevara de släpp som finns mellan husen idag, där allmänhet och boende kan passera och nå berget bakom.

Ny bebyggelse föreslås i den södra delen av området, för att spara en del natur- och rekreationsytor i den norra delen. Randskogen har höga naturvärden och det är värdefullt att spara delar av den. I områdets norra del finns en lekplats med en markant bergsknalle bakom, som är värdefull för miljön i närområdet och bör sparas.

Angöring till nya hus sker lämpligen via en ny väg från Såggatan. Samordning av infart och bebyggelse kan ske med ny föreslagen byggnad längs Såggatan (delområde 2)

Dagvatten måste behandlas särskilt noga i detta område, där avrinning från berget annars kan påverka nya och befintliga hus.

4 LAMELLHUS I SLUTTNING (FAMILJEBOSTÄDER)

Detta område upplevs som relativt färdigbyggt och tätt. Kompletteringar och renoveringar har gjort att byggnaderna inom området har delvis olika karaktär. 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. Programmet vill visa på möjligheten att utveckla området ytterligare. Skalan på bebyggelsen bör behållas vid kompletteringar. Illustrationen visar en komplettering med ca 25 lägenheter.

5 BORGEN (WALLENSTAM)

Byggnaden uppe på höjden är en solitär i området, kraftig och storskalig, vilket gett den namnet "Borgen" bland boende. Samtidigt är byggnaden ganska diskret i sin utformning och syns inte mycket på håll eller från omgivande gator. Boende i Borgen har en milsvid utsikt från bostäderna och från berget intill, som är en stor kvalitet i boendemiljön.

Komplettering av bebyggelsen skulle ge underlag för hissar och tillgängliga bostäder men skulle också ställa krav på att lösa räddningstjänstens framkomlighet på ett

bättre sätt. Komplettering av Borgen bör ske inom befintligt storgårdskvarter, med påbyggnad i 1-2 våningar på befintliga hus och eventuellt en ny byggnadskropp inne på gården. Påbyggnad av Borgen med två våningar över hela skulle ge ytterligare ca 110 lägenheter och en ny byggnad på gården skulle kunna innehålla ca 40 lägenheter.

Byggnader på stadens höga berg är inget ovanligt, men det är viktigt att hålla ihop siluetten vid en komplettering. Byggnaden ska inordna sig i stadens grammatik där bebyggelse på höjderna har en sammanhållet siluett, med undantag av solitärer som kyrkor, vattentorn och liknande. Kommande detaljplan ska studera hur stor påbyggnad som är lämpligt, och om den ska omfatta hela eller delar av Borgen.

6 SLÄNTEN (WALLENSTAM)

Slänten bedöms ha stor potential för bebyggelse. I slänten finns möjligheter att samla parkering i parkeringsgarage/-däck vilket är en förutsättning för annan bebyggelse i programområdet. Slänten kan också rymma bostäder och verksamheter.

Längs Kolumbusgatans gångväg kan ny bebyggelse etableras i slänten upp mot Borgen utan att skymma utsikt för befintliga bostäder. Vegetationen på platsen har inga särskilda värden och platsen nyttjas inte för rekreation. Det finns goda exempel på bebyggelse nära bergsbranter på andra håll i Göteborg, eftersom denna landskapstyp med branta bergspartier finns på flera håll i innerstaden.

Parkeringsanläggningar kan angöras från Oljekvarnsgatan och från Dahlströmsgatan, eventuellt kan dessa garage även byggas ihop. Garage kan överbyggas med bostäder.

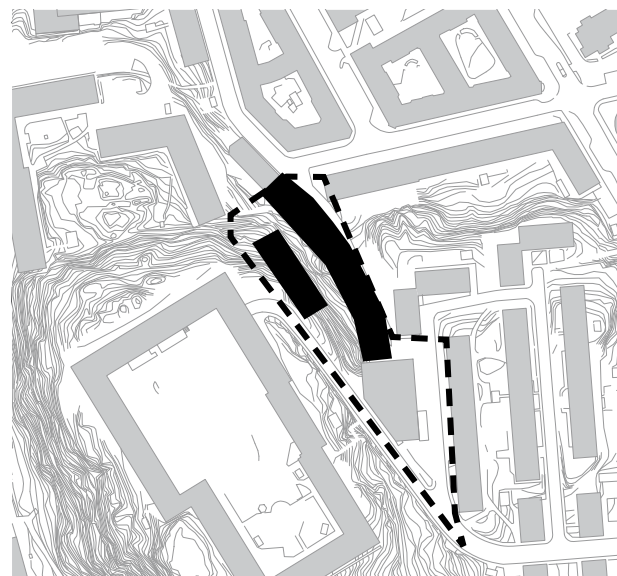
Fasader mot gator och gångstråk bör ge liv åt stråken. Garagen kan därför gärna kombineras med lämpliga verksamheter. Replokalerna i dagens f d slakteri är exempel på verksamheter som kan kombineras med garage.

Området bedöms kunna rymma sammanlagt ca 260 parkeringsplatser i garage och ca 35 lägenheter samt verksamheter.

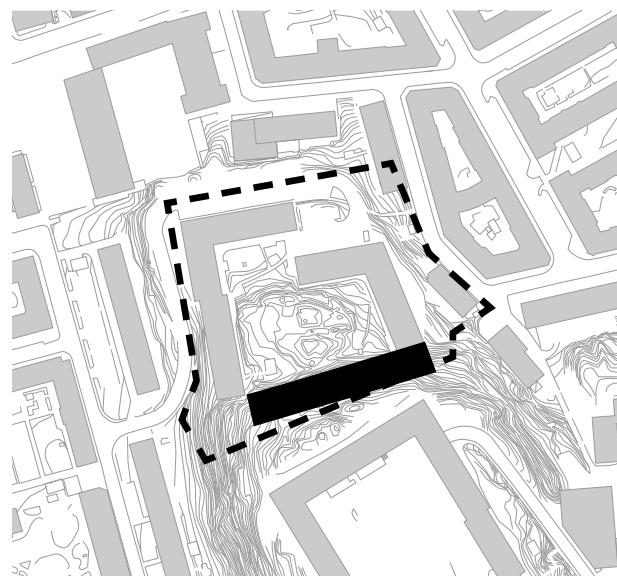
7 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKARET

I slänten mellan bostadsrättsföreningens gård och Borgen finns möjlighet att komplettera bebyggelsen. Ny bebyggelse bör i sådana fall uppföras med hänsyn till befintliga byggnader och gårdsmiljö. Området skulle kunna rymma ca 40 lägenheter.

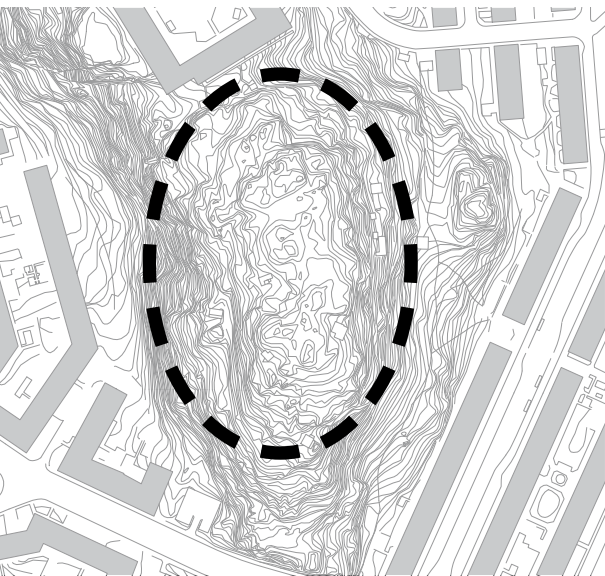
Angöring kan ske från Dahlströmsgatan, nordost om Borgen.



6 Slänten (Wallenstam)



7 Bostadsrättsföreningen



8 Toppen på berget

8 TOPPEN PÅ BERGET

Toppen på berget bevaras som en naturpark för rekreation och naturupplevelser. Det är viktigt att värna om miljöns lite vilda karaktär. Tillgängligheten till berget säkras genom fler och bättre gångvägar, som utformas på bergets villkor. Det innebär att de inte blir fullt tillgängliga, men att de ändå kan ge fler möjlighet att hitta upp till bergets topp. Enklare trappor på östra och västra sidan om berget knyter ihop Godhemsberget med stråk mot Masthugget och Gråberget.

Duvslagen ges möjlighet att finnas kvar i och med att ny bebyggelse föreslås längre ned på berget. Närmast Såggatan kan något duvslag beröras, beroende på utformning av kommande detaljplan.

GRÖNOMRÅDEN

Programområdet utgörs idag av ett grönområde, Godhemsberget. I programmet föreslås att en del av berget 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 nybyggnation. Platser för nya hus har valts så att delar av randskogen på ömse sida om berget kan bevaras.

Förslaget är utformat för att ta hänsyn till rekreationsvärdena på berget. Toppen av berget ska fortsatt hållas fri som en plats för vila, lek och utsikt. Delar av randskogen nedanför berget behålls, särskilt i lägen som är viktiga även för de boendes rekreation och utemiljö.

Programmets förslag med kompletteringsbebyggelse framför allt i randområdena till befintliga hus, innebär att det finns förutsättningar för duvslagen att ha kvar sin verksamhet på berget.

Idag är det dåligt med stråk och kopplingar till omkringliggande områden. Programmet föreslår att befintliga gångvägar och stråk som kan beröras av nybyggnation, flyttas så att funktionen att ta sig fram ändå bevaras. Nya stråk föreslås upp på berget i förlängningen av Dahlströmsgatan och Vingagatan. Det är bitvis mycket branta partier, som gör att en vanlig, tillgänglig gångväg inte kan byggas. Fler kan dock få glädje av miljön på berget om det anläggs enklare trappor och stigar. Det skulle ge fler möjlighet att upptäcka miljön på berget och också att knyta ihop ett stråk från Masthugget till Gråberget.

Från Såggatan finns idag en enkel stig upp till berget, som kan göras lite tydligare. Den blir inte tillgänglig för alla men kan öka framkomligheten för många.



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.

En vision till kommande arbete är att kunna knyta ihop de två delarna av Godhemsberget, som en gång delats itu av Såggatan. En enkel gångbro mellan norra och södra Godhemsberget vore en tillgång för boende och besökare.

SERVICE

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, men föreslår att



Stråk. Grönt visar stråk som bör förbättras och gult visar stråk som idag saknas.

sådant ska ingå i bebyggelsen när man bygger blandstad. Det gäller också för olika boendeformer och bostadsnära service som förskolor.

VERKSAMHETER

Många av byggnaderna inom programområdet rymmer småskaliga verksamheter, som ateljéer, verkstäder, replokaler, småföretag och liknande. Programmet föreslår inga särskilda lägen för nya butiker eller liknande men avsikten är att bostäder kan blandas med till exempel verksamheter och service. Den blandningen är typisk för staden och ger området liv och rörelse.

FÖRSKOLOR

Inom stadsdelsnämnden Majorna-Linné är behovet av förskolor stort. Förskolor bör lokaliseras så att de lätt kan

nås från de trafikerade stråken, till fots, med kollektivtrafik, cykel eller bil. 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 andra under de tider då förskolebarnen inte är där. Samordning av utemiljöer med kommande förskola i Pater Nosterkyrkan är också positivt.

Idag finns en förskola inrymd i Wallenstams bostadshus på Dahlbergsgatan. Om fler bostäder anordnas här, ökar behovet av förskoleplatser.

BOSTÄDER MED SÄRSKILD SERVICE

Bostäder med särskild service behövs inom stadsdelen och ska kunna tillgodoses inom den komplettering som programmet föreslår. Eftersom god tillgänglighet är särskilt viktigt för dessa bostäder, bör de lokaliseras i de lägre delarna av den föreslagna bebyggelsen. Bostäder med särskild service kan gärna integreras i markplan på vanliga bostadshus. De ska inte samlokaliseras med förskolor, för att undvika känslan av institution. En enhet omfattar 6-8 lägenheter och gemensamma ytor. Lokalförvaltningen sluter avtal med exploatören om bostäderna. Förutsättningen att anordna bostäder med särskild service ska framgå av markanvisningen.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Det övergripande cykelvägnätet planeras att byggas ut längs Såggatan. Det innebär ökad tillgänglighet till och från programområdet.

Tillgängligheten till berget kommer att förbättras för fotgängare genom att nya trappor anläggs och stigar görs tydligare. Stigar och trappor upp till berget kan inte göras tillgängliga på grund av de stora höjdskillnaderna, men fler kan få tillgång till berget. Upprustning av trappan i öster, en ny trappa i väster och en trappa/stig i Dahlströmsgatans förlängning söder om Borgen 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.

De 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 det göras en trafikutredning för att se hur den ökade trafiken påverka övriga vägar. Bullerutredning kommer att krävas i kommande detaljplaner.

PARKERING

Programförslaget bygger på möjligheten att samlokalisera parkeringsplatser i garage eller parkeringsdäck och frikoppla parkeringsbehovet från bostäderna. Tillgång till parkeringsplats i en tät stadsmiljö bör finnas inom samma avstånd som en kollektivtrafikhållplats, dvs inom 400 m från bostaden.

Programmets förslag om förtätning inne i befintliga bostadsområden och i sluttande, bergig terräng gör att parkering är svår och dyr att lösa i direkt anslutning till bostäderna. Samlade parkeringsplatser i parkeringshus är huvudinriktningen men i enstaka fall kan eventuellt 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 med fiktiva och flexibla parkeringsköp, som planeras vara klara hösten 2013. I kommande detaljplaner kan detta komma att användas. Flexibla parkeringsköp innebär att kommunen sänker parkeringstalen i utbyte mot att byggherren åtar sig att tillhandahålla mobilitetstjänster såsom till exempel bilpool vid nybyggnad av bostäder. Fiktiva parkeringsköp innebär att kommunen sänker parkeringstalen i utbyte mot att byggherren betalar in en fastställd summa pengar till en fond. Fonden används sedan för att se till att det finns tillräckliga transportmöjligheter till och från den nya byggnaden, till exempel genom tillgång till bilpool eller kollektivtrafik.

I programmet har studerats en separat parkeringsanläggning vid det gamla slakteriet, med angränsning från Dahlströmsgatan och från Oljekvarnsgatan. Beräkningar visar att cirka 260 platser kan ordnas i ett parkeringshus, beräknat på fyra våningar där gamla slakteriet står idag

och i en våning i förlängning till Oljekvarnsgatan. Vidare utredning kan visa om fler platser kan ordnas. Om 60 av de platserna reserveras för den gatuparkering som försvinner längs Såggatan, finns 200 platser kvar för nya bostäder. Tillämpas stadens norm på 0,7 platser/100 kvm bostad (och bostäderna beräknas i programskedet vara 100 kvm/st) kan 285 bostäder byggas. 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 sänkas i detta läge.

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.

Parkeringsutredning kommer troligen att krävas i kommande detaljplaner.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Under Godhemsberget finns bergstunnlar. Vid byggnation och sprängning måste hänsyn tas till dessa, så att inga skador sker på grund av vibrationer.

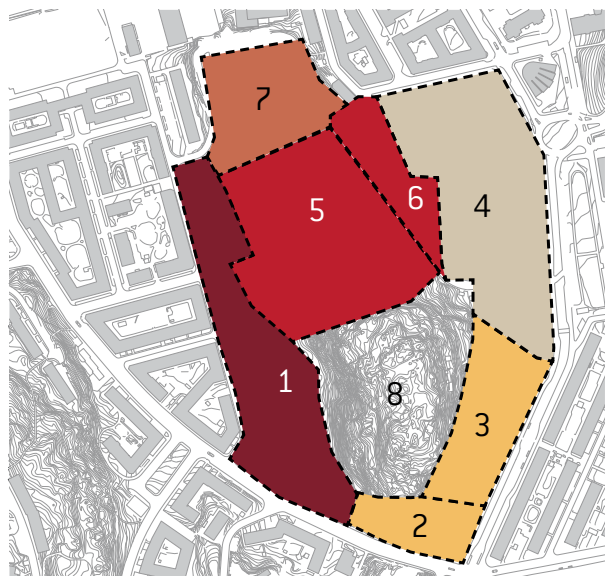
LEDNINGAR

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät, som i huvudsak finns i omgivande gator.

DAGVATTEN

Den föreslagna bebyggelsen ligger i sluttningar och vid foten av Godhemsberget. Berget utgörs till stor del av berg i dagen uppe på höjderna. Det innebär att dagvattenfrågan blir viktig att hantera i kommande detaljplaner. Dagvattnet kan vara ett stort problem för nya och befintliga byggnader om det inte hanteras rätt. Diken eller magasin med avskärande funktion måste komma till och fördröjning av dagvattnet ska ordnas. Behovet av utrymme för dagvattenlösningar kan vara styrande för bebyggelsens omfattning.

På vissa ställen föreslår programmet byggnader mot befintliga bergsväggar. Där är det också viktigt att uppmärksamma flöden och vattenrörelser i berget för att undvika problem.



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

GENOMFÖRANDE OCH PRIORITERINGSORDNING

Genomförandet av programmet vilar på flera parter. Kommunen är en stor fastighetsägare av 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. För att hantera parkering samlat, som varit utgångspunkten för programmet, krävs en överenskommelse med fastighetsägaren Wallanstan, som äger det föreslagna parkeringsområdet. I ett första skede hanteras frågan genom civilrättsliga avtal mellan parterna för att säkra finansiering av utbyggnad av parkeringsanläggningen. De 60 parkeringsplatser som Trafikkontoret behöver omlokalisera från Såggatan finansieras via Trafikkontoret. Därefter kan frågan säkras lantmäteritekniskt.

PRIORITERING AV KOMMANDE DETALJPLANER

Programmet ska anvisa en prioriteringsordning för kommande detaljplaner inom området. Prioriteringen 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 ryms bostäder, verksamheter och parkeringslösning. Tillskottet av bostäder är bra men förändringarna kan också 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, bland annat med 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 längs Ekedalsgatan (delområde 3) hamna i en detaljplan. De innebär ny bebyggelse på kommunal mark och bör samordnas i frågor om infart vid Såggatan och hur bebyggelsen möter Såggatan. De innebär tillsammans ett möjligt tillskott av ca 100-125 lägenheter. De är beroende av att parkeringslösningen ordnas, alternativt kan denna plan 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 lite längre sikt. Om intresset hos fastighetsägaren är svagt i delområde 7, kan även detta område ses som en utvecklingsmöjlighet på längre sikt.

KONSEKVENSER

STÄLLNINGSTAGANDE TILL

MILJÖKONSEKVENSER

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.

Programmet bedöms medföra viss miljöpåverkan från buller och påverkan på rekreationsmiljöer. De utreds i fortsatt planarbete för delområden och beskrivs särskilt i programmet.

Viss risk finns för betydande miljöpåverkan i lagens mening, beroende på hur delprojekt utformas med hänsyn till kulturvärden och naturvärden och beroende på om fornlämningsfynd görs. Beslut om behovsbedömning gäller därför programmet och nytt ställningstagande kommer att tas för respektive detaljplan med avseende på naturvärden och kulturmiljö.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

BARN

Konsekvenserna för barn bedöms inte bli stora. Vissa lekmiljöer inom det stora området Godhemsberget kommer att beröras av ny bebyggelse, men de flesta lekmiljöer sparas och kan användas även i framtiden.

Ny bebyggelse ger möjlighet till nya förskolor i området, vilket är positivt och kan minska avståndet mellan bostad och förskola för barn och föräldrar. Befintliga skolvägar påverkas inte av förslaget. Med ett utbyggt system av gångvägar, trappor och liknande, kan skolvägen i vissa fall bli genare och säkrare.

TRAFIKMÄNGDER

Den föreslagna bebyggelsen är i till största delen mindre kompletteringar längs befintliga gator. De medför en viss ökad trafik, men inga genomgripande förändringar. Längs Dahlströmsgatan bedöms förändringarna bli större och påverka de boende.

TRAFIKBULLER

Dahlströmsgatan är den gata som kan komma att påverkas av buller i högre grad än idag. Förslaget innebär att ett samlat parkeringshus och ny bebyggelse lokaliseras här. Det kommer att ge ökade trafikströmmar och ökat buller. Bullersituationen längs Dahlströmsgatan måste studeras i



kommande detaljplan, för att hitta en utformning av gata och bebyggelse som begränsar påverkan.

KONSEKVENSER FÖR NATUR- OCH KULTURMILJÖ

KULTURMILJÖ

Förslaget innebär komplettering av bebyggelse med olika karaktär kring berget. Programmets avsikt är att visa att ny bebyggelse kan infogas i den befintliga utan att skada kulturmiljövärden. Ny bebyggelse innebär ett delvis nytt uttryck, som kan komma sig av dagens krav på energieffektivitet, tillgänglighet till bostäder och önskemål bland boende om större balkonger och liknande. Programmet kommer att följas av flera detaljplaner, som var och en omfattar ett eller flera delområden. I detaljplanerna sker noggrannare överväganden om vilken hänsyn som krävs till befintliga kulturmiljö.

NATURVÄRDEN OCH GRÖNSTRÅK

Naturvärdena i randskogarna vid bergets fot kommer att påverkas av utbyggnad enligt programförslaget. För att begränsa påverkan har byggnationen i randskogen begränsats på både östra och västra sidan om berget, så att delar av randskogen kommer att finnas kvar. Vid utredning av kompensationsåtgärder föreslås att den kvarvarande randskogen utvecklas med ett större inslag av stående död ved. Kompensationsåtgärder är också att flytta exemplar av storrams och murgröna, som påträffas i exploateringsområdena, in i den sparade randskogen.

För grönstråken i området innebär förslaget i huvudsak förbättringar. Vissa delar av stigarna vid bergets fot kan behöva flyttas, men funktionen finns kvar. Programmet föreslår också kompletteringar med stigar och trappor för att skapa stråk som saknas idag.

MILJÖMÅL

Göteborgs lokala miljömål bygger på de nationella miljömålen.

Begränsad klimatpåverkan påverkas framför allt av minskade utsläpp av koldioxid. Det är en livsstilsfråga i hela samhället, som inte har direkt påverkan på programområdets utformning. Närhet till kollektivtrafik, sunda hus och bra val av uppvärmning påverkar detta miljömål.

Frisk luft påverkas t ex av utsläpp av partiklar och kvävedioxid som från trafiken. Bostäder och verksamheter i programområdet kommer att innebära viss ökad biltrafik lokalt, men bedöms inte påverka möjligheterna att klara miljömålen.

Grundvatten av god kvalitet handlar om att säkra grundvattennivåer och god dricksvattenkvalitet. Förslaget påverkar en nybildningszon för grundvatten men området har ingen betydande påverkan i aktuellt vattensystem.

God bebyggd miljö innehåller delmål som berör programområdet. Attraktiv bebyggelsestruktur är ett delmål som programmet syftar till att gynna genom anpassning till befintlig bebyggelse och bevarande av viktiga närmiljöer och stråk. Minskade avfallsmängder och ökad resurshushållning påverkas inte i planeringsskedet. Minskad energianvändning bevakas på kommunal mark genom kommunens miljöprogram för byggande. God inomhusmiljö säkras genom att nya byggnader byggs radonsäkert där behov finns. God ljudmiljö innebär att kommande detaljplaner ska ge förutsättningar för en bra hantering av bullerfrågorna.

Ett rikt växt- och djurliv innebär ett varierat landskap

med rik biologisk mångfald. Förslaget bevarar naturtyperna på plats, även om utrymmet för randskogarna blir mindre. Berörda naturtyper är typiska för Göteborg och är inte unika på platsen. Godhemsberget kan fortsatt fungera som stråk för de arter som använder det så idag. Delmålet tillgång till ett varierat växt- och djurliv innebär ett avstånd till grönyta inom 500 m från bostaden, detta kommer att finnas kvar på Godhemsberget.

Miljömål som inte bedömts vara relevanta för programmet för Godhemsberget är *Bara naturlig försurning*, *Giftfri miljö* (här finns inga förorenade områden), *Ingen övergödning*, *Levande sjöar och vattendrag*, *Hav i balans*, *Ett rikt odlingslandskap* och *myllrande våtmarker*, *Levande skogar* (avser skogar av större storlek).

SOCIALA KONSEKVENSER

Programmet innebär att etablerade bostadsområden kommer att förändras genom ny bebyggelse 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 ändå tillskott av bebyggelse i mindre skala, vilket kan underlätta för nya boende att hitta sin plats i områdets gemenskap.

Sjäva Godhemsberget har en egen karaktär och 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 bergets topp kommer att finnas kvar och genom att duvslagen ges möjlighet att fortsätta sin verksamhet. Berget är allmän plats och det är angeläget 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 människor ges möjlighet att röra sig i området, genom att berget görs mer tillgängligt. Fler bostäder och fler människor i rörelse innebär fler ögon på de gemensamma ytorna, vilket ökar tryggheten.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Programområdet föreslår bebyggelse både på kommunal och privatägd mark.

För kommunen innebär exploateringen kostnader för utbyggnad av allmänna angelägenheter som förskolor, gator, gångstråk och ersättning av parkeringsplatser. Vissa av dessa kostnader täcks av ersättning från exploatörerna. Vid försäljning av kommunal mark får kommunen en intäkt.



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20, Box 2554, 403 17 Göteborg Tel 031-368 00 00
E-post: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se www.stadsbyggnad.goteborg.se