



Programidén är att bygga ihop Kungsladugård-Majorna-Sandarna-Klippan med nya stråk att röra sig på och med ny blandad stadsbebyggelse.

Levande blandstad får vi genom att blanda boende och verksamheter och gärna äldre och nyare byggnader. Då får vi en mer varierad stad och fler intressanta mötesplatser, både för boende och besökare.

Vi vill att området ska bli en plats där människor trivs och vill bo, röra sig och vistas. Ett välkomnande område och ett gott grannskap.

Vi vill att det nya området hjälper till att knyta ihop staden omkring sig genom stråk och målpunkter – här finns en chans att sy ihop ett hål i stadsväven.

Vi vill att det nya ska bli en integrerad del i en attraktiv stadsdel, så att det ger mer värde åt det som finns idag.

Vi vill att staden byggs dimensionerad efter rörelser till fots och med cykel.

Vi vill utveckla en miljö för lek och rörelse, med plats för idrott, rekreation och fritid.

PROGRAM FÖR FIXFABRIKSOMRÅDET MED MERA

INOM STADSDELEN KUNGSLADUGÅRD I GÖTEBORG

GODKÄNNANDEHANDLING 2016-01-19 DIARIENUMMER: 0428/13

PROGRAM FÖR FIXFABRIKSOMRÅDET MED MERA - BAKGRUND OCH SYFTE

Göteborgs stad planerar för att växa stort under de närmaste årtiondena. I expansionen ingår både bostäder och verksamheter. Med dagens ändrade fokus från industrier till ett ökat utbud av arbetsplatser inom tjänstesektorn och i mindre verksamheter, som inte stör närboende, finns alla möjligheter att få en mer levande stad där boende, service, arbetsplatser och kultur samsas, i det som kallas blandstad. I lägen nära kollektivtrafik är det särskilt lämpligt att bygga ut staden.

I området kring Fixfabriken finns närhet till kollektivtrafik, närhet till större infrastrukturleder, närhet till skola, arbetsplatser och befintliga bostäder. Här handlar det också om ett område som är ianspråktaget redan idag, vilket innebär att området kan utvecklas utan att orörd mark tas i anspråk. Här bedömer staden att det är en bra plats att bygga ny blandad stadsbebyggelse. Här finns utrymme för att blanda nytt och gammalt på ett sätt som kan generera positiva möten mellan människor och mellan fysiska strukturer. Här finns också möjlighet att knyta ihop befintliga delar av staden med hjälp av nya stadsmiljöer.

PROGRAMOMRÅDET: FIXFABRIKSOMRÅDET MED MERA

Programområdet ligger ca 4 km från stadskärnan och avgränsas i stora drag av Älvsborgsgatan, Sannaparken, Lantvärnsgatan och sträcker sig sedan längs Karl Johansgatan från Lantvärnsgatan till Jaegerdorffsplatsen.

Fixfabriken

Programmet tar avstamp i Fixfabriken. Sedan det blev klart att den tidigare industrin i fabriken behövde nya ändamålsenliga lokaler, uppstod frågan hur det gamla fabriksområdet skulle användas i framtiden. I översiktsplanen anges området som industrimark, men med det attraktiva läget i staden och tillgång till god kollektivtrafik, öppnade detta för att pröva frågan om en framtida markanvändning med större fokus på boende. Därför läser du nu programmet för Fixfabriksområdet med mera.

området

Den tidigare Fixfabriken ligger i ett område med andra större industribyggnader och mindre verksamheter: här finns även bussgarage, spårvagnshall, idrottsanläggningar, kontor och verkstäder. Bussgaraget är uppsagt från sitt kontrakt på platsen och i detta program ingår den ytan i utredningen av framtida markanvändning. De befintliga mindre verksamheterna i området är värdefulla och bör ges möjlighet att finnas kvar, kompletterat med nya funktioner. Programmet innehåller också resonemang om spårvagnshallens framtid i området.

med mera

Inför möjligheten att ta ett samlat grepp på Fixfabriken och dess närområde, fanns möjligheten att även läka ihop det nya med den övriga stadsbebyggelsen. En viktig länk för att göra det är området utmed Karl Johansgatan. En annan viktig länk mellan det nya som planeras och det befintliga finns i Sannaparken. Dessa områden är därför det ”med mera” som ingår i programmet och som placerar området i sitt sammanhang.

UPPLÄGG: ETT LÄRANDE ANGREPPSSÄTT

I programmet för Fixfabriksområdet med mera vill vi utveckla programformen och låta de perspektiv som varit viktiga i arbetet genomsyra själva förslaget och programdokumenten.

I arbetet har sociala aspekter varit särskilt viktiga, där det gjorts flera olika insatser för att samla in kunskap från människor som bor och verkar i området. Avsikten är att deras känsla för området och kunskap om det, ska kunna bidra till ett bättre förslag och en bebyggelse som tillför något till stadsdelen.

Under arbetets gång har programområdet varit i fokus för olika projekt inom Chalmers tekniska högskola, där studenter arbetat med området i stadsutvecklingsprojekt med olika inriktning.



Fixfabriken och Sanna sett från GS.hallens nedre plan.

Foto: Maria Lissvall



*Idé om ett framtida torg vid GS-hallen.
Bild: Emelie Joelsson, arkitektur åk 2*

PROGRAMIDÉ

Programidén är att integrera programområdet med stadsstrukturen i omgivande Majorna–Kungsladugård och samtidigt göra ett tydligt nytt tillägg på platsen. Programmet innehåller olika delområden; Stadsgatan, Vagnhallen, Fabriksområdet och Parken, som var och en på sitt sätt bidrar till att göra denna del av staden mer levande och attraktiv.

Levande blandstad får vi genom att blanda boende och verksamheter. Ett bra sätt att möjliggöra den variationen är genom att blanda gammalt och nytt. Då får vi också ett mer varierat stadslandskap och fler intressanta mötesplatser, både för boende och besökare.

Vi vill att området ska bli en plats där människor trivs och vill bo, röra sig och vistas. Ett välkomnande område och ett gott grannskap.

Vi vill att det nya området hjälper till att knyta ihop staden omkring sig genom stråk och målpunkter – här finns en chans att sy ihop ett hål i stadsväven.

Vi vill att det nya ska bli en integrerad del i en attraktiv stadsdel, så att det ger mervärde åt det som finns idag.

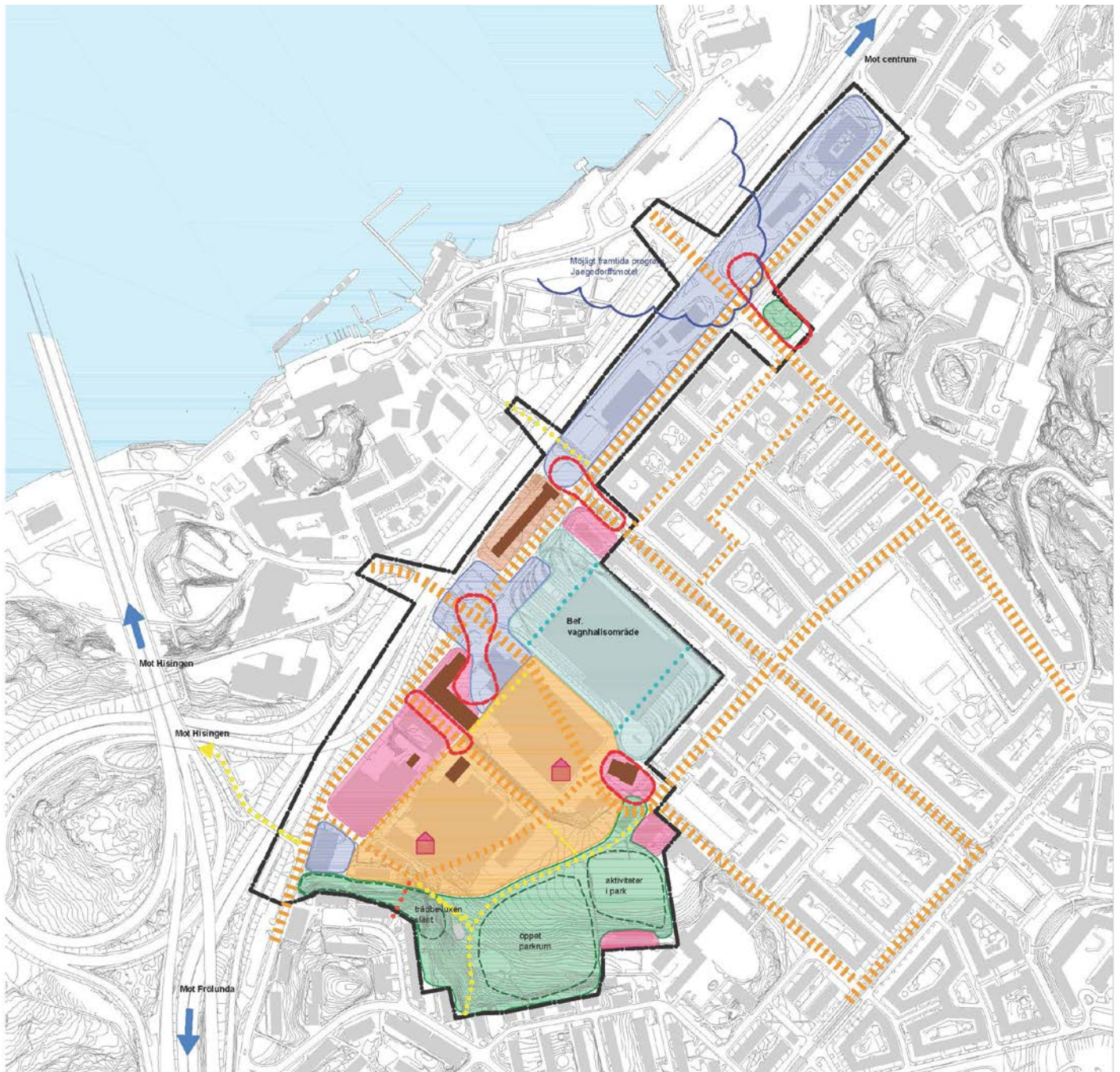
Vi vill att staden byggs dimensionerad efter rörelser till fots och med cykel.

Vi vill utveckla en miljö för lek och rörelse, med plats för idrott, rekreation och lek.

MÅLFORMULERING FÖR PROGRAMMET

Mål för programområdet är formulerade som ”de områden vi måste lyckas med”. De utgår från de synpunkter som kommit in från dialogarbeten och kan sammanfattas i tre punkter:

- Gårdens sociala funktion i staden.
- Blandat innehåll med bostäder och verksamheter.
- Stadsrummet utmed Karl Johansgatan, längs och tvärs stråket.



- Förslag om upphävande av gällande detaljplan
- Befintligt vagnhallsområde
- Nytt handel och kontorsverksamhet, även plats för samlade parkeringsanläggningar
- Park- och naturmark
- Ny bebyggelse, blandstad med huvudsak bostäder
- Kulturhistoriskt intressant byggnad
- Utveckla och komplettera befintligt
- Platser
- Park och Naturmark
- Kommunikation huvudstråk
- Kommunikation stigar
- Kommunikation gång
- Möjlig framtida passage som ska beaktas vid nybyggnation
- Förskola, 4-5 avdelningar

Programkarta för Fixfabriksområdet med mera



Studentarbete om områdets utveckling illustrerar en idé om framtida Karl Johansgatan.

Fotomontage: Felix van Zoest, kursen Aqua Terra Design vid TU Delft.

FÖRSLAG

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Programområdet är stort och det innebär att vissa saker behöver ses i sin helhet, medan andra frågor blir tydligare i sin miljö. För att kunna beskriva området på ett tydligt sätt har vi delat upp det i fyra delområden: Fabriksområdet, Stadsgatan, Parken och Vagnhallen. Ibland är dessa uppdelade ytterligare.

FABRIKSOMRÅDET

Fabriksområdet är det stora omvandlingsområdet inom programområdet. Här utvecklas en blandstad i lokalt perspektiv, med ett stort tillskott av bostäder och ett rikt innehåll av verksamheter. Inom Fabriksområdet finns stora skillnader i förutsättningar för förtätning, och varje del bör utvecklas efter sina förutsättningar. En blandning av gammal och ny bebyggelse ger en mer livfull stadsdel och underlättar, tillsammans med varierade hyresnivåer, för verksamheter att fortsätta finnas kvar i området. Nya funktioner som behövs i området är till exempel förskolor.

Allmänna platser och stråk

Allmänna platser och stråk, där verksamheter och aktiva bottenvåningar kan samlas, ligger främst utmed stråket mellan Bamehagsviadukten och Ostindiegatan, vid platsbildningarna vid GS-hallen och linneförrådet och till viss del utmed Bruksgatan. Platsen kring hållplats Vagnhallen Majorna och fonden på Älvsborgsgatan bör stärkas.

För gång- och cykeltrafik stärks kopplingen från Hisingen/Älvsborgsbron till Ostindiegatan och Karl Johansgatan, och vidare ut i staden.

Byggnadernas skala och användning

I kvarteren närmast Karl Johansgatan föreslås befintliga byggnader i huvudsak vara kvar, medan områdena innanför Lantvärsngatatan föreslås omvandlas mer kraftfullt.

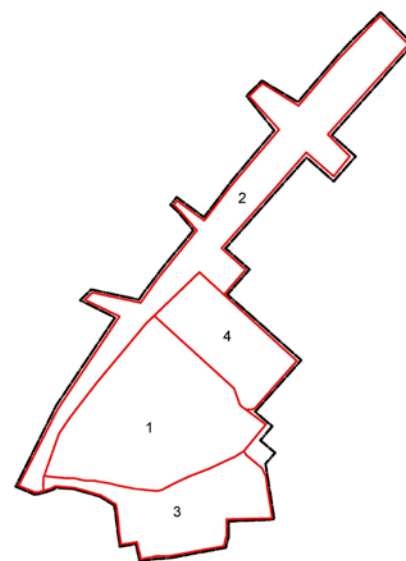
Fixfabrikens tomt och bussgaragets tomt är de som föreslås få den största nybyggnationen i området. Här kan de stora tillskotten av bostäder ske, ca 1000 bostäder bedöms möjligt. Negativ

påverkan från buller, utsläpp och risker från trafik har avtagit när man kommer en bit in i området. Nya gator och stråk föreslås genom området. Det är värdfullt att kunna införliva en del av den befintliga bebyggelsen i det nya.

Bebyggelsen föreslås vara högre upp mot Sandarna och avta i höjd när man rör sig neråt backen och möter den lägre skalan i landshövdingehusen. I de högre belägna delarna innebär förslaget en skala där 6-8 våningar är dominerande och där det finns inslag av både högre och lägre bebyggelse. I de lägre delarna föreslås 4-6 våningar med möjlighet till variation uppåt och nedåt.

Mot parken föreslås bebyggelsen avta i höjd för att möta parken med byggnader i ca 3-5 våningar. Byggnadernas gräns mot parken går i en gång- och cykelväg.

I kvarteren närmast Karl Johansgatan föreslås en utveckling av befintliga byggnader med verksamheter. Tillbyggnad, påbyggnad inom ianspråktaga kvarter och möjlighet till nybyggnation i vissa lägen. GS-hallens byggnad föreslås bevaras som den allaktivitetslokal det är idag, med öppning för nya hyresgäster och funktioner över tid. En möjlig torgbildning kan tillkomma i anslutning till GS-hallen, som en öppen gård. I anslutning till denna gård finns också en alternativ placering av en ny idrotts-hall med gymnastikprofil.



- 1. Fabriksområdet
- 2. Stadsgatan
- 3. Parken
- 4. Vagnhallen

STADSGATAN

Stadsgatan är området mellan Karl Johansgatan och Oscarsleden, samt passagera under Oscarsleden som knyter Majorna/Kungsladugård till älven.

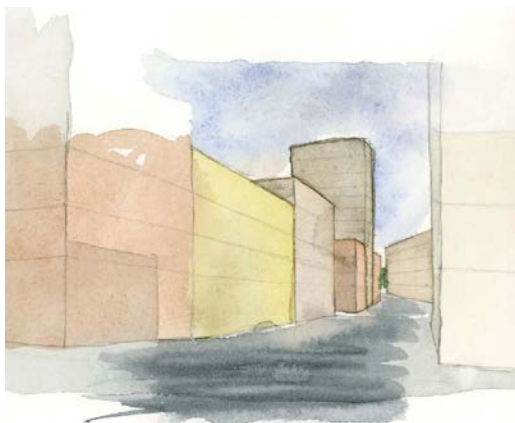
Målsättningen i detta område är att läka ihop staden, göra Karl Johansgatan till ett sammanhållet stadsrum med naturlig förlängning från Chapmans torg och västerut. På längre sikt bör målsättningen vara att minska Oscarsledens barriärverkan genom att bättre integrera den i det vanliga gatunätet. I detta program ligger fokus på att förbättra den befintliga situationen men samtidigt inte omöjliggöra en eventuell framtida förändring av Oscarsleden.

Programmet innebär ny bebyggelse i stråket med levande bottenvåningar med tillskott av service och med kontor eller studentbostäder (småbostäder) mot Karl Johansgatan. En alternativ lokalisering av en ny idrottshall med gymnastikinriktning vid hållplats Jaegerdorffsplatsen

Själva gaturummet utmed Karl Johansgatan föreslås utformas med mer grönska. Gatan utformas med prioritering för gående och cyklister för ett lugnare trafiktempo och ökad tydlighet.

Bebyggelsen utformas för att sluta rummet, ca 6 våningar som utgångspunkt med möjlighet till både högre och lägre delar, med hänsyn till vissa siktlinjer och ljus för befintliga bostadshus.

Byggnader längs Oscarsleden förhåller sig till buller- och riskläget genom innehåll och utformning, dvs med täta fastader och få personer som vistas närmast leden. Samtidigt är det en stadsmiljö som växer upp kring Oscarsleden, så även slutna fasader ska utnyttja skyltläget mot leden.



Ellen Pleil, Arkitektur åk 2

Jaegerdorffsplatsen förslås utvecklas som park och torg så att platsen blir lugnare, tystare och grönnare.

Oscarsledens barriärverkan ska minskas genom bättre utformning av passagerna under leden. Passagerna behöver utformas på fotgängarnas villkor, så att de blir trygga och funktionella miljöer.

PARKEN

Parken ska utvecklas som mötesplats och samlingsplats för nya och befintliga områden. För att parken ska fortsätta upplevas som ett allmänt och välkomnande rum, behöver bebyggelsen som ska gränsa till den utgöra en tydlig rygg, en gräns mellan det privata och offentliga. Parken ska även i fortsättningen vara bilfri.

Parken bör utvecklas för att skapa fler mötesplatser och aktiviteter. Fotbollsplanen är värdefull som plats för spontan lek.

Bättre gångstråk, komplettering med trappor till högre liggande hus i Sandarna och en gestaltande ljussättning kan göra mycket för att göra parken än mer levande.

VAGNHALLEN

Programmets inriktning är att vagnhallen ligger kvar i samma läge som idag. Samtidigt finns behov av modernisering av hallen och verksamheten. Därför visar programmet på olika alternativ som är möjliga om vagnhallen blir kvar på denna plats i staden.

I ett första läge gäller att vagnhallen i befintligt skick och läge kan bli kvar i 10-15 år, medan alternativa lägen och hallbyggnader utreds. I programarbetet har studerats om vagnhallen bör bli kvar i området, och i så fall var, eller om den på sikt kan flyttas. Slutsatsen är att vagnhallen under programmets planeringshorisont blir kvar inom sin befintliga tomt i programområdet. Det kan i sin tur innebära att vagnhallen blir kvar och renoveras i befintligt läge eller att den blir kvar och byggs om i större omfattning.

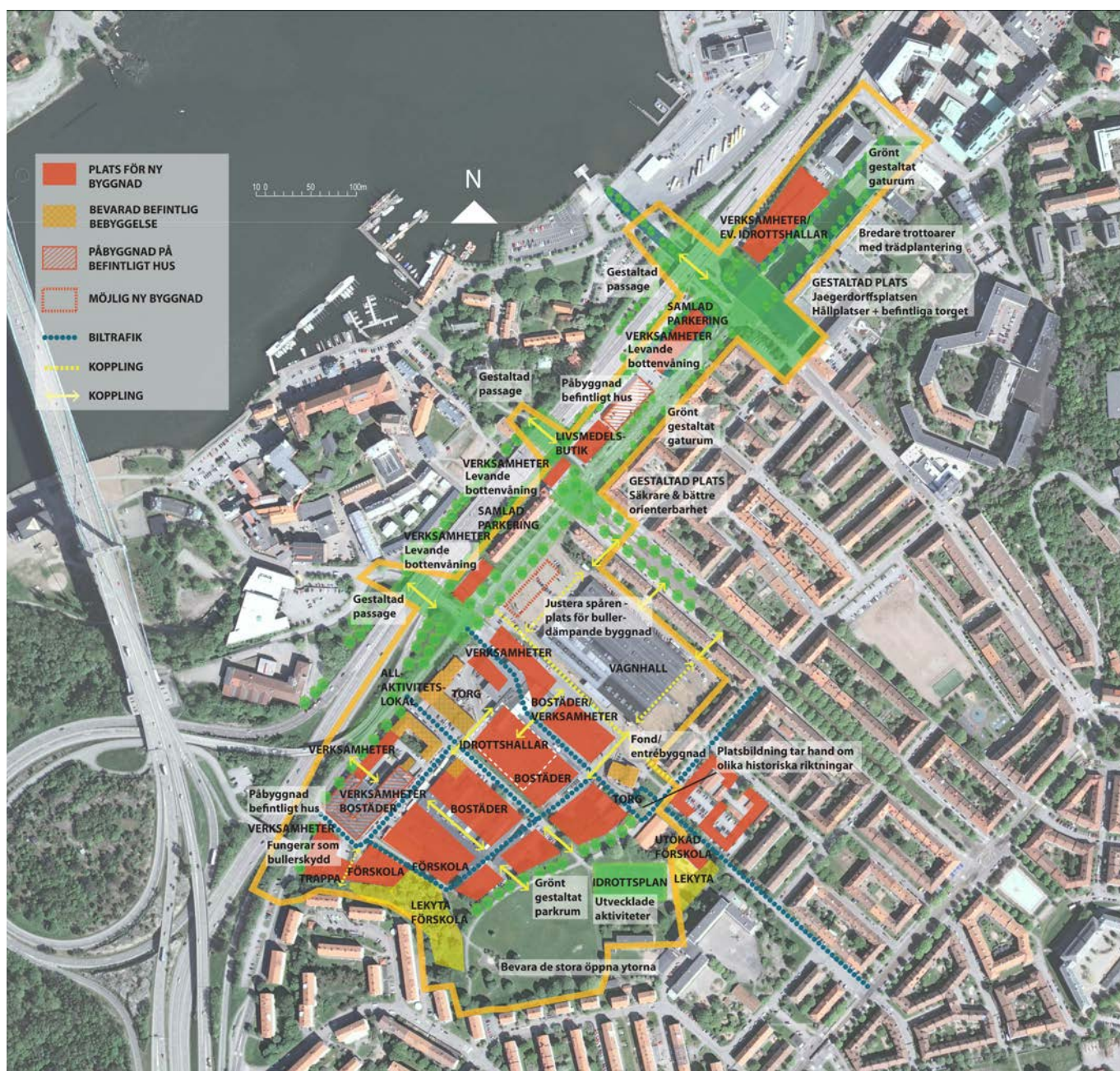
Programmet redovisar dessa som möjliga scenarier. Frågan om den befintliga vagnhallens kulturhistoriska värde och framtida roll, behöver utredas vid en eventuell förändring av vagnhallen. Oavsett framtida utveckling och läge måste spårvagnshallen utvecklas i samverkan med sin närmiljö.

Spårvagnshallen ska hantera buller och vibrationer så att boende omkring inte störs, vare sig i befintlig eller ny bebyggelse.

Spårvagnshallen ska utformas så att den integreras i stadsmiljön; den ska inte skära av viktiga stråk, den ska möta gatan med aktiva bottenvåningar och den ska ge variation i gatulivet även om en ny byggnad i sig skulle bli långsträckt.

Om en ny byggnad blir aktuell, bör den möjliggöra påbyggnad med bostäder i en anpassad skala och form.

Oavsett alternativ bör placering av spår och funktioner ses över så att mötet med Karl Johansgatan kan förbättras för ökad säkerhet och tydlighet. Plats för en byggnad mot gatan bör provas.



FIXFABRIKSOMRÅDET

2015-04-23 WHAT! ARKITEKTUR

*Illustrationskarta över programområdet
What! arkitekter*



Tillfälliga installationer väcker intresse för området: kaniner virkade i stängslet mellan Fixfabriken och bussgaraget våren 2014.

Foto: Maria Lissvall

FORTSATT ARBETE OCH PRIORITERINGAR

FABRIKSOMRÅDET

Inom Fabrikssområdet finns fastighetsägare med olika tidsperspektiv på sina fastigheters utveckling. Här finns både områden för större omvandlingar och mindre kompletteringar inom befintliga strukturer.

Detta område innehåller de största möjligheterna till nya bostäder, vilket gör området prioriterat bland kommande detaljplaner som kommer att tas fram med programmet som grund.

STADSGATAN

Det här aktuella programmet kan komma att kompletteras av ytterligare ett program för området runt Jaegerdorffsmotet. Framtiden för Stenas Danmarksterminal utreds och nuvarande Tysklandsterminalen kan vara aktuell att bygga ut för att rymma även Danmarkstrafiken. I så fall krävs en studie av Jaegerdorffsmotet ur trafikperspektiv, vilket kan ske i ett program. Det programmet kommer att behandla trafikfrågor och dimensionering. Programmet för Fixfabrikssområdet med mera lägger fast vilka kvaliteter som ska finnas i gaturummet och integreras i ett eventuellt kommande program för Jaegerdorffsmotet.

Inom området Stadsgatan kan detaljplanering dröja något längre men det är angeläget att där det är möjligt öka trygghet och trivselt. Vid en ny detaljplan tas ett helhetsgrepp men där det finns möjlighet bör förbättringar göras i löpande underhåll inom gällande detaljplaner. Ny detaljplan startar med målsättningen att ge både liv åt gatan och skydd mot leden. En ny livsmedelsbutik är prioriterat.

En samlad parkeringslösning bör kunna ordnas i garagebyggnader ovan mark, mot Oscarsleden. Idrottshall med gymnastikriktning ska prövas vid Jaegerdorffsmotet för att avgöra slutlig lokalisering vid Stadsgatan eller i Fabrikssområdet.

PARKEN

Parken anges i gällande plan som park, med idrottsområde i den södra delen kring fotbollsplanen. Den utveckling av parken som föreslås i programmet kan göras inom gällande detaljplan. Gröna miljöer kräver tid för att etableras och ge ett önskat uttryck och för att klara slitage från fler besökare. Det talar för att en upprustning av parken bör ske tidigt i omvandlingsprocessen inom programområdet.

VAGNHALLEN

Programmet utgår från huvudalternativet att vagnhallen ligger kvar. Åtgärder för buller från vagnhallen krävs oavsett framtida läge och utformning.

UNDERLAG FÖR PROGRAMMET

Programmet innebär avvikelse från kommunens översiktsplan, som anger industri för området kring Fixfabriken (fabriksområdet).

Programmets inriktning stämmer väl överens med kommunens strategier för utbyggnadsplanering, trafik och gröna miljöer, där området definieras som den utökade innerstaden.

Inom programområdet behöver hänsyn tas till hälsofrågor som buller, risk för olyckor med farligt gods på Oscarsleden och luftkvalitet kring leden. På grund av detta föreslås ny bostadsbebyggelse i första hand lokaliseras på större avstånd från leden, och mer tålig verksamhet som verksamheter placeras utmed Karl Johansgatan.

Inom programområdet finns förorenad mark som behöver saneras.

Programområdet omgämnas av kulturmiljöer av riksintresse och här finns även kända fornlämningar. Den nya bebyggelsen ses som ett nytt tillskott, inte som en direkt utvidgning av någon av de befintliga bebyggelsekaraktärerna. Samspelet mellan ny och befintlig bebyggelse är viktigt att studera, se även under ställningstagande till miljökonsekvenser.

STÄLLNINGSTAGANDE TILL MILJÖKONSEKVENSER

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte kan uteslutas att programmet innebär betydande miljöpåverkan så som avses i Miljöbalken 6 kap 11 §, med avseende på påverkan på kulturmiljön. Avstämning har gjorts med Länsstyrelsen innan programsamråd, vid möte 2015-03-19.

Programmet bedöms medföra viss miljöpåverkan från buller, luftmiljö och förorenad mark. Dessa frågor utreds och hanteras i kommande detaljplaner.

Under programsamrådet genomfördes en arkeologisk utredning som redovisade nya arkeologiska fynd. Kommande detaljplanering kommer att kräva fördjupade utredningar avseende arkeologi. Riksintresset för kulturmiljövård Majorna-Kungsladugård-Sandarna kan också påverkas av den nya bebyggelsens skala och uttryck. Bedöms en MKB nödvändig ska den innehålla beskrivning av påverkan på kulturmiljön med fokus på bebyggelsens skala, volym och höjd samt siktlinjer och landskapsform. Byggnadernas material kan även ha betydelse för bedömning av påverkan på riksintresset. Med denna detaljeringsgrad hanteras frågan om MKB bäst i detaljplaneskedet.

PROGRAMSAMRÅD

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett program för Fixfabriksområdet mm för att studera hur området kring Fixfabriken bör utvecklas i framtiden. Det är ett stort område i ett attraktivt läge i staden, som kommer att omvandlas under de närmaste åren.

Programmet var utsänt på samråde under sommaren 2015.

Syftet med programsamrådet var framförallt att inhämta ytterligare information och synpunkter på förslaget.

Formellt upprättas programmet som ett första steg i en detaljplaneprocess, i enlighet med plan- och bygglagen. I detta fall avses programmet ligga till grund för flera kommande detaljplaner inom området.

UPPDRAK

Byggnadsnämnden gav 2013-10-01 stadsbyggnadskontoret uppdrag att ta fram ett program för området. Programmet utformas med ett helhetsperspektiv på stadens utveckling och omvandling från industri- och trafikområde till blandstad.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-27 beslutat om samråd för programmet.

Byggnadsnämnden godkände programmet 2016-01-19.

Programhandlingen beskriver själva förslaget för områdets utveckling. För mer underlag om förutsättningar och avvägningar, se dokumentet Underlag och fördjupning.

Samtliga handlingar till programmet finns på kommunens hemsida, www.goteborg.se

KONTAKT

Vid frågor om programmet kontakta
planarkitekt Hanna C Kaplan, 031-368 19 74
e-post: hanna.kaplan@sbk.goteborg.se
eller
planarkitekt Maria Lissvall, 031-368 17 63
e-post: maria.lissvall@sbk.goteborg.se



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret