

UNDERLAG OCH FÖRDJUPNING PROGRAM FÖR GRÅBERGET

INOM STADSDELEN MAJORNA I GÖTEBORG, PROGRAMSAMRÅD FEBRUARI 2011

DIARIENUMMER: 0576/09



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehåll

Inledning	3
Utgångspunkter	5
Beskrivning och analys	8
Förslag	18
Konsekvenser	27

Medverkande

Anna Signal, Stadsbyggnadskontoret

Karolina Örneblad, Stadsbyggnadskontoret

Fredrik Söderberg, Stadsbyggnadskontoret

Henrik Andersson, Fastighetskontoret

Lars-Göran Hammar, Majornas stadsdelsförvaltning

Anna Fant, Trafikkontoret

Foton och kartor

Helén Thomasson och Göteborgs stadsbyggnadskontor om inget annat anges

Bilagor/Utredningar:

- Workshop Gråberget - ett kunskapsunderlag, SBK, 2011-01-11
- Social konsekvensbeskrivning av program för Gråberget, SBK, 2011-02-11
- Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag, Helén Thomasson och Sören Holmström, 2010
- Trafikutredning i anslutning till programarbete för Gråberget, Sweco 2011-02-11

INLEDNING

Stadsbyggnadskontoret anser att det finns förutsättningar för viss kompletteringsbebyggelse på Gråberget och programarbetet ska diskutera 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 sådana ska diskuteras i programarbetet. Även upprustningsbehovet av allmänna platser och parker tas upp.

I arbetet med programmet har en workshop med boende på Gråberget 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

Göteborg behöver 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 utnyttjar 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 servicenära lägen.

Ett stort antal förfrågningar om att bygga bostäder på Gråberget har kommit in till kommunen. Byggnadsnämnden gav i december 2009 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta planprogram med syftet att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse på Gråberget i Majorna.

Kontoret avser att förhålla programarbetet relativt fritt till såväl markägandet som inkomna förfrågningar.

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet ligger cirka tre kilometer sydväst om Göteborgs centrum i stadsdelen Majorna. Programområdet avgränsas vid Gråbergets fot av Slottsskogsgatan, Godhemsgatan, Såggatan, Blåsutgatan och Mariebergs kyrkogård.



Programområdet ligger cirka tre kilometer sydväst om Göteborgs centrum i stadsdelen Majorna.



Programområdets avgränsning.

UTGÅNGSPUNKTER

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan redovisas programområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

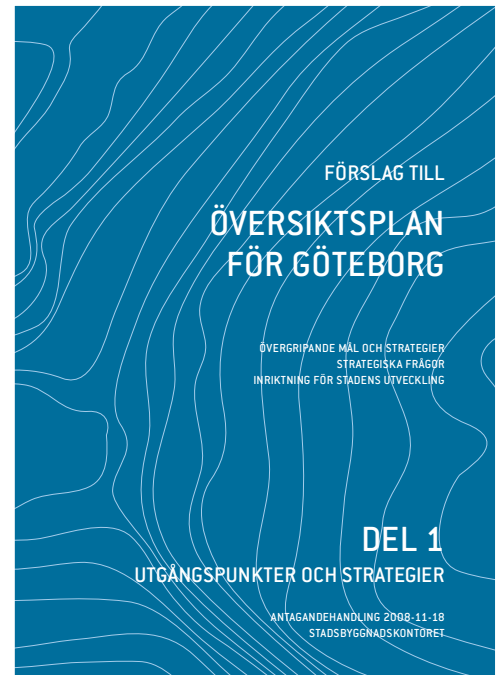
Enligt översiktsplanen ska inriktningen för området vara att:

- Utveckla området genom kompletteringsbebyggelse. Blanda arbetsplatser och bostäder av olika slag.
- Utveckla lokala torg och mötesplatser som är viktiga för stadsdelens identitet genom upprustning och kompletteringsbebyggelse.
- Bygg i första hand på redan i anspråktagen mark och utveckla värdefulla grönområden, närlek och gröna stråk. Borttaget naturvärde i befintlig tät bebyggelse ska ersättas så att förlusten minimeras.
- Bygg i anslutning till befintlig eller planerad kollektivtrafik. Sträva efter en mer tät bebyggelse kring knutpunkter, bytespunkter och närmast kollektivtrafikens stråk
- Förbättra möjligheterna att gå och cykla inom området och skapa bättre kopplingar till centrum och centrala förnyelseområden.

Budget 2011

Kommunfullmäktiges budget utgör Göteborgs Stads övergripande styrdokument och syftar till att styra utvecklingen av staden. Nedan följer ett utdrag som beskriver de frågor som berör utvecklingen av aktuellt område.

- Mångfald ska vara ledordet i stadens planering utifrån de tre hållbarhetsperspektiven, det ekologiska, ekonomiska och sociala perspektivet.
- Genom att i första hand kompletteringsbygga i redan existerande stadsdelar och centra så kan befintlig infrastruktur utnyttjas. Möjligheten blir större att nå miljöfördelar och minska klimatpåverkan genom att fler kan använda existerande kollektivtrafik. Tryggheten ökar också när fler befolkar stadsdelarna.
- Göteborg ska vara en bra plats för barn. All stadsutveckling och byggnation ska ske utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv.
- En stad med blandade bostads- och upplåtelseformer ger en mer blandad och integrerad befolkningssammansättning. Vid nybyggnation främjas de upplåtelseformer som är underrepresenterade i befintliga bostadsområden.
- Kommunen ska möjliggöra för göteborgarna att välja kollek-



Översiktsplanen för Göteborg antogs i februari 2009.



Göteborgs Stads budget 2010.

tivtrafik, bilpool och miljöfordon. Trygghet på väg till, från och vid hållplatser ska bli bättre. Staden ska aktivt arbeta med att utveckla attraktiva cykelstråk, bra cykelparkering och förbättrad trafikmiljö.

- Parker, både små och stora, ska finnas likaså stadsnära odling. Bebyggelse bör i första hand ske på redan exploaterad mark, så naturvärden och grönområden bevaras. Om ett naturvärde i befintlig tät bebyggelse försvinner ska det ersättas med ett annat minst lika högt värde. Gröna stråk som binder samman grönområden är viktigt för att bevara och utveckla den biologiska mångfalden.

Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg

- Om stadens utformning

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

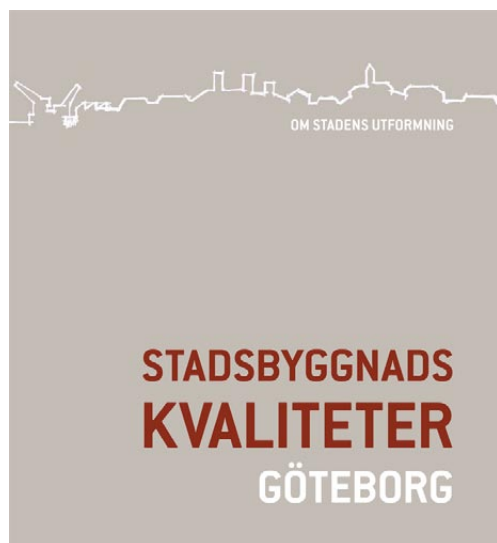
- Stadsplanera utifrån speciella karaktärer i Göteborgs olika stadsdelar
- Ta vara på de historiska spåren från stadens olika epoker
- Planera och bygg utifrån Göteborgs naturförutsättningar
- Visa respekt för kulturhistoriskt intressanta byggnader och stadsmönster
- Skapa nya mötesplatser och förstärk 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, d.v.s. parkeringsplatser, 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 kunna 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.



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

- 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 enstaka tornbyggnader.
- Det är väsentligt att utveckla blandstaden. Kompletteringsbebyggelsen bör därför innehålla lokaler åtminstone i bottenvåningarna mot gaturummet.

Gällande planer och markägförhållanden

Inom programområdet finns 11 gällande planer, upprättade mellan 1931 och 1975. Tage William-Olssons stadsplan från 1947 täcker den största delen av området och har avgjort bebyggelsestrukturen på Gråberget, se vidare sidan 13.

Kommunen äger större delen av marken på Gråberget, men stora delar upplåts med tomträttsavtal eller arrendeavtal. Detta kan försvåra möjligheterna till komplettering på vissa platser. HSB Brf Gråberget har tomträttsavtal för den mesta bebyggelsen uppe på berget och Brf Minnet nr 7 har tomträttsavtal för garaget vid Såggatan. Garagen utmed Kabelgatan och förskolebyggnaden utmed Kravellgatan upplåts genom tomträttsavtal till HSB Brf Gråberget. Mark som används för parkering utmed Kabelgatan, Kravellgatan och Vantgatan upplåts med arrendeavtal. Det gäller även mast med teknikbod, duvslag och scoutstuga. Tomträttsavtalen och arrendeavtalen utreds vidare under programsamrådet och kommunen tar kontakt med berörda parter.

Poseidon äger ett stort område väster om Kabelgatan i södra delen av området. Familjebostäder äger det mesta av bebyggelsen vid Ärlegatan. Vattenreservoaren ägs av Göteborg vatten. Gråbergets Seniorcenter och gruppboenden/daglig verksamheten vid Kabelgatan upplåts internt till lokalförvaltningen.

BESKRIVNING OCH ANALYS

STADSDLEN 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 finisk 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

På Gråberget bor drygt 5000 personer vilket motsvarar ca 17 % av stadsdelens totala befolkning. På Gråberget bor en mindre andel barn och unga och en större andel vuxna och äldre än i stadsdelen i övrigt.

Bostadsbeståndet består till stor del av små lägenheter. Gråberget har en hög andel 2 r.o.k vilket motsvarar ca 50 % av bostadsbeståndet i området. Andelen 1:or är 18 % och 3:or 23 %, endast 9 % är 4:or eller större.

Att stadsdelen och även Gråberget kännetecknas av små lägenheter innebär att stadsdelen har många ensamboende i olika åldrar.

I Majorna i stort finns det mest hyresrätter, men på Gråberget finns det mycket bostadsrätter med små lägenheter. En blandning av upplåtelseformer eftersträvas och det finns således motiv för komplettering med både hyresrätt, bostadsrätt och egnahem på Gråberget. Gråberget är dock relativt avskilt som ett eget område och stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné rekommenderar att tillkommande bebyggelse på Gråberget består av större lägenheter med hyresrätt.

Nästan 40 % av lägenheterna på Gråberget är byggda innan 1950. Ca 72 % är byggda innan 1960. Detta innebär att många bostäder inte är tillgänglighetsanpassade och saknar hiss.



Utsikten från Gråberget över Majorna och älven.



Södra delen av Gråberget.



Chapmans torg

Service

Kommunal service

Det finns ett behov av fler förskolor i Majorna. På Gråberget finns idag två kooperativa förskolor, "Kattfoten" på Kravellgatan 1 och "Kalabalik" på Kabelgatan 29 a. Lokalförvaltningen bedömer att en ny förskola med 6 avdelningar behövs inom programområdet.

I stadsdelen finns tre grundskolor, Karl Johansskolan (F-9), Sannaskolan (F-9), Kungsladugårdsskolan (F-6).

På Senior Center på Stortoppsgatan bedrivs vård för äldre med omfattande behov av medicinsk omvårdnad.

Vid Chapmans Torg ligger Majornas bibliotek som är en av Göteborgs största biblioteksfilialer vad gäller utlåning.

Kommersiell service

Gråberget ligger i nära anslutning till Mariaplan och Chapmans Torg, båda med samlad service. Serviceutbudet i området är mycket bra.

På Gråberget är serviceutbudet begränsat, ett fåtal butikslokaler finns längs Stortoppsgatan och norra delen av Kabelgatan.

Natur, fritid och rekreation

Att området är starkt kuperat medför att det finns mycket grönområden och fina utsiktsslägen. Utmed Godhemsgatan och i parken utmed Stortoppsgatan finns ett parti uppvuxen ekskog. Vissa delar av naturområdena innebär också att området upplevs som otryggt och nedgåendet.

Kommunala och privata lekplatser, bollplan och stora naturområden erbjuder en bra lek miljö på Gråberget. Närheten till Slottsskogen ger ytterligare möjligheter till motion och rekreation. Naturinventeringar bör göras när man vet vilka områden som blir aktuella för ny bebyggelse.

Det finns två kommunala lekplatser på Gråberget, en mot Godhemsgatan och en vid Ärlegatan. Beslut att ta bort lekplatsen mot Godhemsgatan har tagits, men om ett ökat behov uppkommer med fler boende kan en ny lekplats komma att anläggas.

Scoutstugan som ligger utmed Kabelgatan är värdefull för barn och unga.

INFRASTRUKTUR

Trafik

Gång- och cykeltrafik

På grund av de stora nivåskillnaderna är Gråberget svårtillgängligt för fotgängare och cyklister. Alla befintliga förbindelser består delvis av trappor och gångvägar genom naturområdena kan upplevas otrygga. En inventering av gångstråken har visat



Den lilla centrumbildningen med Pizzerian på Gråberget.



Lekplats vid Ärlegatan.

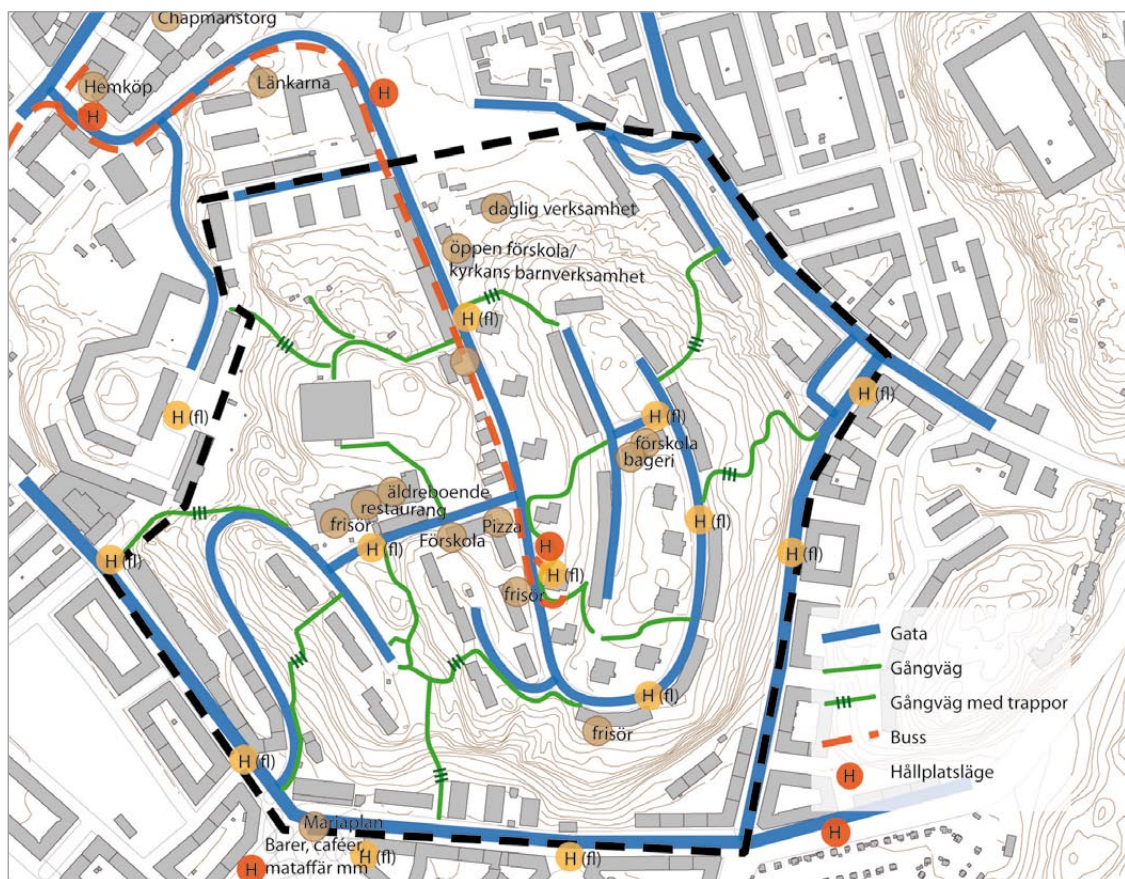


Utsikten ifrån Gråberget är en stor kvalitet som bör förstärkas.

Grönstruktur och höga natur och rekreationsvärden



Service och trafikstruktur



på behov av ökad tillgänglighet för att leda cykel och barnvagn samt behov av underhåll med bättre ledstänger, markbeläggning, buskröjning mm. Att förbättra gångvägnätets standard så att man klarar tillgänglighetskraven helt är inte möjligt med hänsyn till de topografiska förutsättningarna. Det finns önskemål om en ny gångförbindelse i sydöstra delen av området, där det idag saknas möjligheter att ta sig ner. Inga separata cykelbanor finns uppe på Gråberget.

Kollektivtrafik

Buss 90 trafikerar Gråberget med halvtimmestrafik. Tidsavståndet till Brunnsparken är 12 minuter och till Frölunda torg 28 min. Kvälls- och nattetid hänvisas resenärer till spårvagn vid Mariaplan och Chapmanstorg där spårvagnstrafiken är tät. Det finns även en flexlinje genom området.

Biltrafik

Området har ingen genomfartstrafik. Det finns två tillfartsvägar, Kabelgatan och Ärlegatan. Kabelgatan är huvudtillfart, Ärlegatan är smal och slingrig.

Trafikmängdsuppgifter finns från år 2009. På Kabelgatan, delen mellan Blåsutgatan och Stortoppsgatan, uppgår trafikmängden till 1700 fordon vardagsdygn. På Chapmansgatan, norr om Blåsutgatan, till 4 200 fordon vardagsdygn.

Det finns idag inga framkomlighetsproblem för biltrafiken.

Parkering och angöring

Parkeringen i området tillgodoses i hög utsträckning på kommunal gatumark samt på några samlade parkeringsplatser och garage. Parkeringssituationen är ansträngd och det finns önskemål om fler platser, samtidigt som den befintliga parkeringen vållar en del problem både ur framkomlighetssynpunkt och ur stadsbildssynpunkt. En översiktlig parkeringsutredning för området uppe på berget visar att antalet tillgängliga p-platser uppfyller kommunens parkeringsnorm för befintliga bostäder.

För mer information om trafiken, se Trafikutredning för Gråberget, 2011-02-11,

Teknisk försörjning

Det finns bergrum, tunnlar och kulvertar under området. Vid sprängning i området måste avståndet vara 50 meter från tunnelkant annars krävs att en sprängningsplan upprättas.

Vatten och avlopp

Den stora vattenreservoaren är ett skyddsobjekt, vilket betyder att obehöriga inte har tillträde till det. Det är viktigt att det inte uppstår sprickor i reservoaren vid sprängning. Flera stora ledningar leder till reservoaren.

Det finns även en pumpstation och en äldre outnyttjad reservoar inom området. Det kommer ett visst ljud från pumpstationen som kan upplevas störande.



Gråberget har nära till Mariaplans goda utbud av kollektivtrafik.

Fjärrvärme

Det finns fjärrvärme utbyggt i området.

El och tele

Lågspänningsnätet är väl utnyttjat idag och kommer att behöva byggas ut, dvs elnätet från transformatorstationer till anslutningspunkter. Dock krävs troligtvis inga ytterligare elnätstationer. Det finns optokablar i Kabelgatan vilka har kapacitet för fler användare.

HÄLSA, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Räddning

Räddningstjänsten ska kunna komma minst 50 meter från bebyggelse och ännu närmare vid högre bebyggelse. Räddningsväg måste vara minst tre meter bred. Situationen för brandvatten ser god ut.

Geoteknik och radon

Programområdet utgörs huvudsakligen av berg i dagen och tunna jordtäcken. Bergstabilitet och förutsättningar för byggnation i berg och jordlager utreds i detaljplaneskedet. Området är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta.

Luft

Luftkvaliteten inom programområdet är generellt sett god. Påverkan finns dock från Oscarsleden och kortare perioder kan luftkvaliteten vara dålig framför allt i den norra delen av området.

Trafikbuller

Längs Ekedalsgatan, Godhemsgatan och Såggatan beräknas bullernivåerna vara mellan ca 55 – 60 decibel ekvivalentnivå. Även längs Kabelgatans norra del (med busstrafik) överstigs 55 decibel något. Ekvivalentnivåer mellan 55 – 65 decibel innebär att bostäder kan tillåtas, men med vissa krav såsom att tyst eller ljuddämpad sida ordnas.

STADSBYGGNAD OCH KULTURMILJÖ

Kulturmiljö

Kulturhistorisk bebyggelse

Programområdet tangerar områden som utgör riksintresse för kulturmiljövård. Byggnadshistoriskt och socialhistoriskt intressant bostadsområde (trähus, landshövdingehus, skolor m.m.)

Den gamla vattenreservoaren som ligger bakom scoutstugan ingår i kommunens bevarandeprogram. Reservoaren uppfördes 1901 och ingick i utbyggnaden av vattensystemet från Alelyckan. Anläggningen har en i alla detaljer omrorgsfull utformning.

Arkeologi

Uppgift om en fornlämning finns precis öster om den nyare vattenreservoaren. Fornlämningen betecknas Gö022, Röse.

Antikvariskt planeringsunderlag

Ett antikvariskt planeringsunderlag för Gråberget har tagits fram. Rapporten omfattar bebyggelsen uppe på berget, men inte den vid bergets fot. Underlaget behandlar områdets historia, och de planeringsstrategier som låg till grund för områdets utformning. Områdets bebyggelse beskrivs områdesvis. Även tidens stadsbyggnadsideal och arkitekturideal tas upp som en bakgrund till beskrivningen av områdets kulturmiljökvaliteter. Underlaget är av stor vikt i fortsatt planering när gestaltning av tillkommande bebyggelse ska diskuteras, samt när mer konkreta projekt ska konsekvensbedömas. Underlaget ligger även till grund för beskrivningen och analysen nedan under rubriken Stadsplan och bebyggelsestruktur.

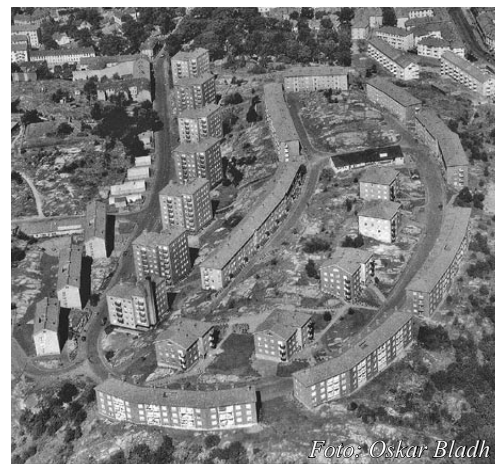
För fördjupning se: Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag.

Stadsplan och bebyggelsestruktur

Stadsplan för Gråberget

Nuvarande bebyggelse på Gråberget uppfördes på relativt orörd mark. Bebyggelsen är i stort sett uppförd helt i enlighet med stadsplanen från 1947, planen är detaljerad i avgränsningar av byggrätter och reglerar på ett medvetet sätt hushöjder beroende på läget på berget. Stadsplanen tar tydliga utgångspunkter i områdets topografi och terräng, lamellhusen är jämnhöga och följer terrängen medan raden av punkthus trotsar topografin och är högre ju närmare bergets fot de står. På så sätt skapar punkthusen en jämnhög siluett som kontrasterar mot berget, men som punkthus varsamt placerade på marken blottar de ändå berget och topografin genom sin begränsade yta på marken.

Bebyggelsen är relativt återhållsam och strävar med avseende på siluettverkan efter att inordna sig i staden. Vid planeringen



Gråberget på 1950-talet.



Befintlig bebyggelse har ett tydligt förhållningssätt till topografin.



Gråbergets sammanhållna siluett sedd från öster.

av Gråberget konstaterar dåvarande stadsplanechef Tage William-Olsson att området i hög grad är framträdande i stadsbilden och att det är viktigt att inte förta den dominerande karaktär som Masthuggskyrkan har.

Analys av bebyggelsestruktur

Bebyggelsen följer bergets fot och är organiserad dels som lamellhus i rader och dels som punkthus i en rad. Lamellhusen har ett tydligt förhållningssätt till gatorna och ligger med långsidan längs gatan, en tydlig rumslik avgränsning skapas och entréer riktas ut mot gatan. Även punkthusen har ett genomgående förhållningssätt till gatan genom en konsekvent upprepad placering, men husens vinkel är fri från gatans sträckning och förhåller sig istället till väderstrecken. Trots att det är punkthus så ger de genom sin strikta och ganska täta placering en rumsbildande verkan längs gatuvyerna.

Ryggraden i stadsplanen är Kabelgatan och längs den ligger lamellhusen på ena sidan och punkthusen på andra sidan. Detta skapar en kontrast i gaturummet där lamellhusen tydligt avgränsar och i viss mån sluter in området. I de östra delarna förstärks detta av den brant som sluttar ner mot Godhemsgatan och Sågatan, lamellhusen utgör en tydlig randbebyggelse, en medveten yttre gränsmur för området. I de västra delarna av området klättrar bebyggelsen genom lamellhus ner mot Slottsskogsgatan och övrig bebyggelse i Kungsladugård utan någon tydlig gräns.

Lamellhusen i området har en enhetlig höjd med 3 – 4 våningar medan punkthusen har en höjd som på ett medvetet sätt varierar från 3 till 8 våningar.



WORKSHOP OM GRÅBERGET - EN KUNSKAPSIINHÄMTNING

Innan programmet upprättades ville stadsbyggnadskontoret komma i kontakt med boende på Gråberget för att ta del av deras kunskap om hur området används idag. Syftet var även att höra vad de har för idéer om hur området skulle kunna utvecklas, både när det gäller ny bebyggelse, förbättringar i den fysiska miljön (friytor), trafikfrågor m.m. Med hjälp av stadsdelsförvaltningen Majorna och Hyresgästföreningen i Majorna bjöds cirka 20 personer in som bor eller arbetar på Gråberget för att delta i en workshop om detta. Mötet hölls onsdagen den 22 september 2010 på Gråbergets Seniorcenter.

Deltagarna delades utifrån ålder in i mindre grupper, barn, unga, vuxna och pensionärer. Nedan följer en sammanfattning av resultatet.

Kvaliteter

Gråberget upplevs som en egen avgränsad del av staden som ligger i nära anslutning till innerstaden. Här är det lugnt, tyst, trevligt och luften är bra - en oas i Majorna.

Grönskan ses som en stor tillgång. Det finns mycket grönområden att röra sig i och hundrastning är vanligt. Djurlivet är rikt. Det går ett viltstråk genom parken där boende sett älg, grävling, räv, rådjur och kaniner. Grönskan är tyvärr också en källa till otrygghet.

Utsikten är en stor kvalité på Gråberget, både utsikten från lägenheterna och från allmänna platser.

Förbindelsestråk

Det finns ett stort behov av att rusta upp gångvägarna upp till berget. Många trappor är i dåligt skick, belysningen är dålig och räcken saknas. Trapporna bör anpassas så att även människor med cyklar och barnvagnar kan utnyttja dem. En ny förbindelse önskas, som genväg till Slotsskogen och till hållplatsen på Ekedalsgatan/Godhemsgatan. Det finns önskemål om att kunna röra sig i det obebyggda grönområdet runt berget på stigar som inte är asfalterade.

Otrygga platser

Det gröna är en tillgång men också en källa till otrygghet. Framförallt upplevs gångvägarna upp till berget som otrygga, de är dåligt upplysta och omges ofta av tät skog. Stråken används inte lika mycket kvällstid, då det känns otryggt. Området kring vattenreservoaren är ett tillhåll för missbrukare och upplevs otryggt. Andra platser som upplevs som otrygga är kyrkogården och gångtunnlarna vid Chapmans torg.



Bilder från workshop med boende på Gråberget.

Trafik

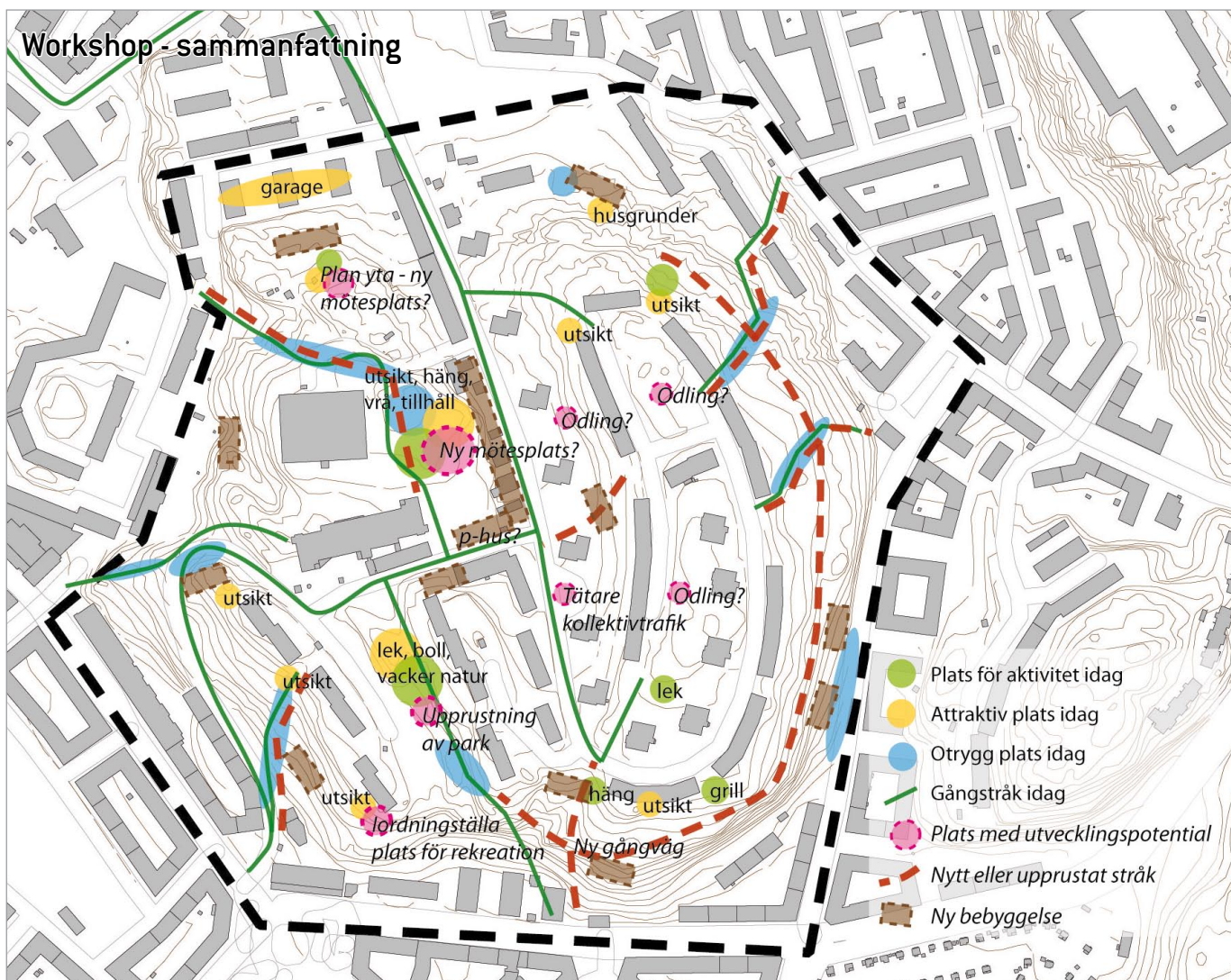
Det råder brist på parkering, både markparkering och garage. Vissa anser att kommunikationerna med kollektivtrafik är bra, andra att det behövs tätare bussturer och senare busstider på helgen. I och med att fler unga har flyttat hit åker fler buss.

Ny bebyggelse

Vissa är positiva till ny bebyggelse på Gråberget, bebyggelse behövs för att ge mer liv och bibehållen eller ökad service. Idag finns smålägenheter med många ensamstående och unga par. Den nya bebyggelsen bör rymma större lägenheter. Det vore positivt om fler barn bor på Gråberget. Det är även viktigt att ny bebyggelse är tillgängliga hus med hiss.

Befintliga hus ligger luftigt placerade i grönskan. Den nya bebyggelsen ska placeras där den gör minst skada. Sätt en maxhöjd på ny bebyggelse så att den inte skymmer utsikt för befintlig bebyggelse.

För fördjupning: se handlingen ”Workshop, Gråberget”.



FÖRSLAG

PROGRAMIDÉ

Gråberget kompletteras med cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler.

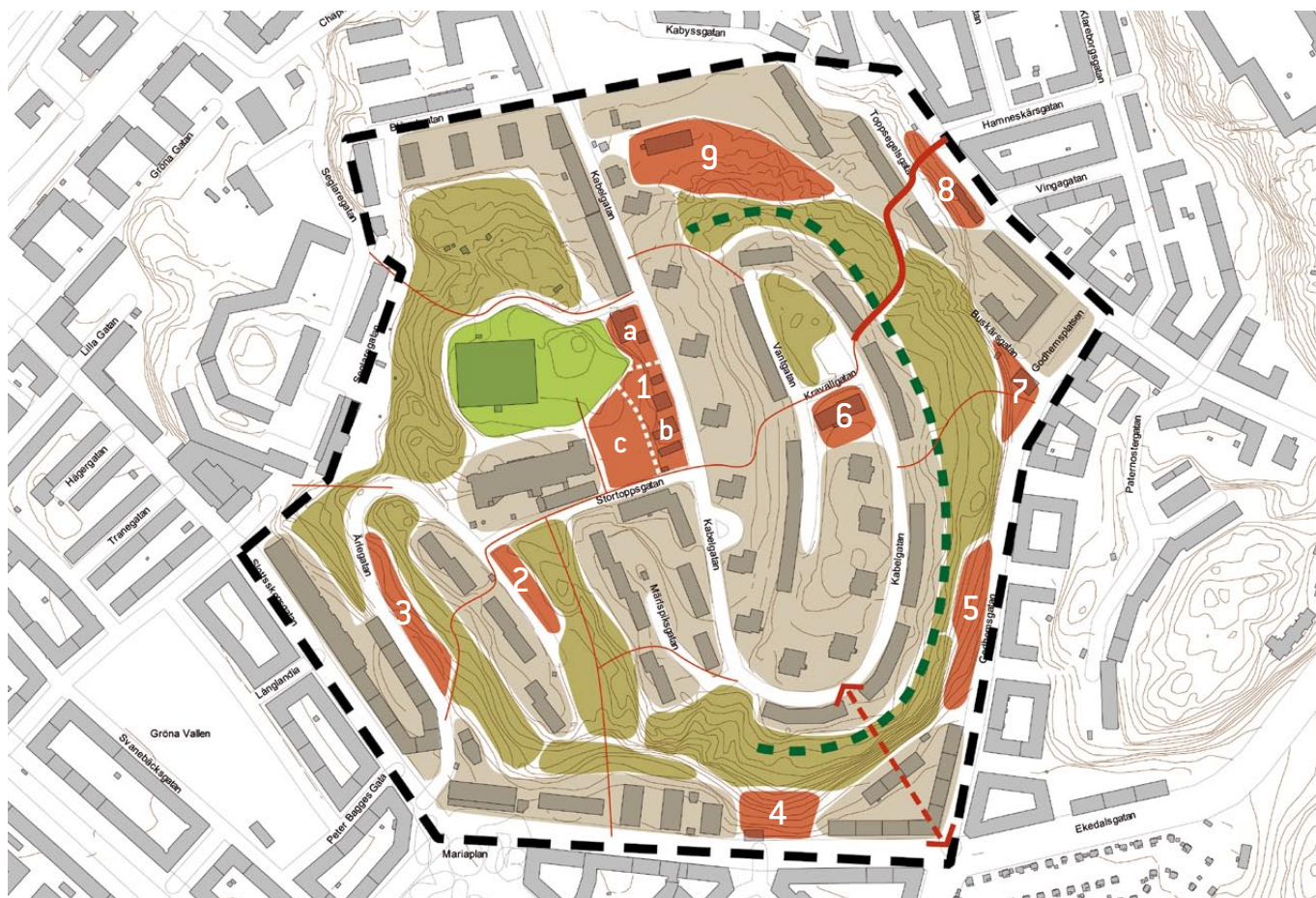
I första hand bebyggs redan ianspråktagen mark. I de fall grönytor tas i anspråk bör kompensationsåtgärder vidtas.

Allmänna platser upprustas, såsom parkområdet vid reservoaren och gångvägar upp till berget. Sammanhållna grönstråk bevaras.

Bebyggelsen förläggs i huvudsak längs befintliga gator, vilket ska bidra till att öka upplevelsen av trygghet i mer ödsliga lägen.

Området kompletteras med bostadstyper som saknas idag, vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen.

Gråbergets tidstypiska bebyggelsestruktur bevaras med grönstråket runt berget och den sammanhållna siluetten.



Bebyggelseförslag

NY BEBYGGELSE

Föreslagna bebyggelseområden innehåller sammanlagt cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler. Många av de föreslagna områdena ligger på begränsade ytor i brant terräng. De svåra förutsättningarna gör att kreativa lösningar krävs för att kunna skapa attraktiva bostäder och kringytor.

Bebyggelsestruktur och byggnadshöjder

Den befintliga bebyggelsen har ett tydligt förhållningssätt till berget och omgivningen, vilket föreslås respekteras när området kompletteras. Utgångspunkten är därför att behålla den tydliga bebyggelsegränsen mot öster genom att undvika tillkommande bebyggelse i grönstråket ner mot Godhemsgatan och Såggatan. Mot väster och norr finns däremot möjligheter till kompletteringar som i princip inte inkräktar på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen.

Ny bebyggelse ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse samt till områdets topografi. Höjden på bebyggelsen föreslås underordna sig befintlig bebyggelse för att behålla Gråbergets sammanhållna stadssiluett. Utgångspunkten är att tillkommande bebyggelse längs gator utformas som lameller i fyra våningar.

Bebyggelsesammansättning

På grund av att lägenhetsbeståndet på Gråberget till största del utgörs av mindre lägenheter bor här främst ungdomar och pensionärer. Ny bebyggelse bör varieras av flerbostadshus eller småhus, bostadsrätt, hyresrätt eller egnahem. Då ett mål är att locka hit fler barnfamiljer bör större bostäder i anslutning till grönska utgöra ett viktigt inslag i den nya bebyggelsen.

Samtliga områden, utom nummer 9, ligger i anslutning till befintliga gator. Om bottenvåningarna utformas öppna och varierade kan trivselen och upplevelsen av trygghet öka längs gatorna. I många lägen på berget finns det inte underlag för butiker i bottenvåningarna, istället kan exempelvis förskolor, tvättstugor eller föreningslokaler lokaliseras här.

Hållbart byggande

Bostäderna bör byggas med goda, miljövänliga material ur livscykelperspektiv, lika mycket för miljön som för människors hälsa och välbefinnande.

Den 4 maj 2009 fastställde fastighetsnämnden att all ny bostadsbebyggelse på kommunal mark inom Göteborg skall följa programmet för miljöanpassat byggande i Göteborg. Programmet innebär bl.a. att en långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har minimal påverkan samt att byggnaderna inte påverkar omgivningen negativt och att en god innemiljö skapas.

Inspirationsbilder för ny bebyggelse på Gråberget som föreslås i brant terräng.



Godhemsberget i Majorna, Kub arkitekter.



Foto: Sten Jansin

Kvarteret Badmintonhallen i Stockholm, Brunnberg & Forshed arkitekter.

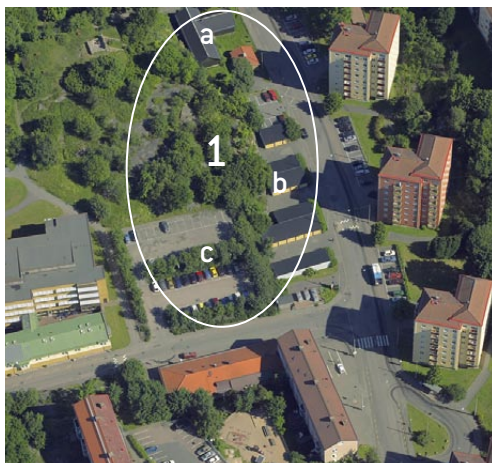


St. Pauli Backe, White arkitekter.



Foto: Erik G Svensson

Kvarnskogen i Sollentuna, Brunnberg & Forshed arkitekter.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

1. Kabelgatan/Stortoppsgatan

a) Scoutstugan vid Kabelgatan, ca 15 lgh

Majorna 151:5. Fastighetsägare: Göteborgs stad.

b) Garage längs Kabelgatan, ca 30 lgh

Majorna 151:8. Fastighetsägare: Göteborgs stad. Tomträttsshavare: HSB.

c) Parkering vid Stortoppsgatan, ca 40 lgh

Majorna 151:7. Fastighetsägare: Göteborgs stad. För parkeringsplatsen finns ett upplåtelseavtal med ägare till äldreboende.

Marken är ianspråktagen för parkering, garage, återvinningsstation, vattenpumpstation och en byggnad som används bland annat för scoutverksamhet.

Området ligger centralt på Gråberget i anslutning till den lilla centrumbildningen. Bebyggelse på platsen bör kunna utgöra ett tillskott i miljön. Infrastruktur finns utbyggt. Området ligger mycket nära en busshållplats och i anslutning till grönområdet runt vattenreservoaren. Här finns möjligheter till goda utemiljöer för boende. Området kan också vara lämpligt för en förskola.

Ny bebyggelse skulle kunna tillföra gaturummet positiv rumslighet och öka upplevelsen av trygghet på platsen. En etablering av butikslokaler i bottenvåningen längs Stortoppsgatan kan stärka befintlig centrumbildning och ge en trevlig gatumiljö.

Ny bebyggelse ska förhålla sig till strukturen på västra sidan av Kabelgatan med tanke på struktur och höjd på bebyggelse.

Den smala och kuperade tomten inom område *a* gör det komplicerat att anordna friytor kring huset.

I anslutning till område *a* ligger den gamla vattenreservoaren som är angiven som kulturhistoriskt intressant och bevarandevärd. Den bör rustas upp och göras mer tillgänglig.

Befintliga parkeringsplatser bör ersättas. Det bör utredas om området kan rymma en större gemensam parkeringslösning i garage. Parkering får inte anordnas i bottenvåning ut mot gata.

Kontrakt för scoutverksamhet m.m. kommer att sägas upp. Alternativt läge bör utredas.

Vattenpumpstationen måste flyttas eller inrymmas i ny byggnad. Exploateringen kräver även flytt av va-ledningar.

Marken i område *b* upplåts med tomträtt vilket kan försvåra ett genomförande.



Område *a*, scoutstugan.



Område *b*, garagelängor.



Område *c*, parkeringsplats.

2. Ärlegatans övre del, ca 25 lgh

Majorna 720:332. Fastighetsägare: Göteborgs stad

Marken är delvis ianspråktagen för parkering och består delvis av grönytor. Det vore positivt med ny bebyggelse för att öka tryggheten utmed Ärlegatan.

Området är plant där parkeringsplatserna ligger idag. Den smala tomten gör det dock svårt att anordna friytor kring huset. Bakom och nordost om tomten ligger två bergsryggar med en mellanliggande dalgång. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse inte gör intrång i parken.

Befintlig infrastruktur finns. Det är lätt att angöra området eftersom det förläggs intill befintlig gata. Befintliga parkeringsplatser bör ersättas. Bergtunnlar finns i berget vilket måste beaktas vid eventuella sprängningar.

3. Ärlegatans nedre del, ca 30 lgh

Majorna 720:332. Fastighetsägare: Göteborgs stad

Marken består delvis av grönytor och är delvis ianspråktagen för parkering. Det vore positivt med ny bebyggelse för att öka tryggheten utmed Ärlegatan.

Området är brant och exploatering medför stora sprängningar. Den smala och kuperade tomten gör det komplicerat att anordna friytor kring huset.

Befintlig infrastruktur finns. Det är lätt att angöra området eftersom det förläggs intill befintlig gata. Befintliga parkeringsplatser bör ersättas. Genom området går ett primärt gångstråk vilket är viktigt att behålla.

Bergtunnlar finns i berget vilket måste beaktas vid eventuella sprängningar.

4. Vänmötet, ca 20 lgh

Majorna 720:415. Fastighetsägare: Göteborgs stad

Området ligger på Gråbergets södra sluttning vid Slottsskogsgatan. En grässlänt närmast gatan ansluter till det kraftigt stigande berget. En 9 x 15 m stor teknisk anläggning finns på platsen.

Området närmast Slottsskogsgatan kan vara möjligt att bebygga. De stora nivåskillnaderna medför att ny bebyggelse kräver stor sprängning och det blir svårt att anordna användbara friytor kring huset. Området ligger nära Mariaplan med dess serviceutbud och spårvagnshållplats. Lokaler bör anordnas i bottenvåningen längs gatan. Bebyggelse längs gatan kan öka tryggheten. Den tekniska anläggningen måste flyttas eller inrymmas i ny bebyggelse.



Område 2.



Område 3.





5. Godhemsgatan, ca 50 lgh

Majorna 722:139. Fastighetsägare: Göteborgs stad

Området ligger väster om Godhemsgatan och utgörs av en tämligen brant bergslänt med lövskog där ek dominerar.

Det vore positivt med ny bebyggelse för att öka tryggheten utmed Godhemsgatan. En förutsättning är då att entréer placeras utmed gatan. Parkering får inte anordnas i bottenvåning ut mot gata. Det kan vara problematiskt att ordna friytor.

Ny bebyggelse ska förhålla sig i skala till landshövdingehusen på motstående sida gatan.

Befintlig infrastruktur finns men då området är brant kommer mycket sprängning att krävas. Bergtunnlar finns i berget vilket måste beaktas vid sprängning. Exploateringen kan innebära att ledningar måste flyttas.

Naturvärden ska utredas i kommande detaljplan. Det är mycket viktigt att grönstråket framför randbebyggelsen utmed Kabelgatan bevaras. Befintlig parkering och återvinningsstation behöver eventuellt ersättas.



6. Kravellgatan, 20 lgh

Majorna 156:1. Fastighetsägare: Göteborgs stad. Tomträtt: BRF Gråberget

Marken är ianspråktagen och bebyggd med en kooperativ förskola. Ytan är mycket begränsad men det kan vara möjligt att omlokalisera vägen norr om tomten för att tillskapa en större friyta kring huset.

Ett lägre punkthus skulle passa väl in i befintlig struktur. Området ligger högt och max 3 våningar är aktuellt då siluetten är viktig att behålla. Befintlig förskola bör ersättas.

Marken upplåts med tomträtt vilket kan försvåra ett genomförande.



7. Godhemsgatan/Såggatan, 10/30 lgh

Majorna 722:139 Göteborgs stad. Majorna 347:1 Familjebostäder.

Området är delvis bebyggt och delvis en grön plan och öppen yta. Infrastruktur finns. Ytterligare ca 10 bostäder bedöms vara möjligt med befintligt hus bevarat. Om befintlig byggnad ersätts bedöms ca 30 bostäder bli möjligt. Ny bebyggelse skulle bidra till ökad trygghet utmed Godhemsgatan, vilken idag kan upplevas otrygg.

8. Såggatan, ca 25 lgh

Majorna 328:7, Majorna 720:345. Fastighetsägare: Göteborgs stad. Tomträtt: BRF Minnet 7

Området är delvis bebyggt med garagelängor och består delvis av ett brant begsparti med blandskog. Infrastruktur finns utbyggt. Bebyggelse skulle kunna höja upplevelsen av trygghet utmed Såggatan.

Ett lamellhus på platsen passar väl in i bebyggelsestrukturen och kan bli ett tillskott i gatumiljön. Ny bebyggelse bör förhålla sig till landshövdingehusen utmed Såggatan med tanke på struktur, skala och höjd på bebyggelse. Det är positivt om butiks- eller verksamhetslokaler lokaliseras i bottenvåningen.

Möjligheterna att ordna parkering och uteplater kan vara besvärsliga på grund av terrängen. Befintliga parkeringsplatser bör ersättas. Parkering får inte anordnas i bottenvåning ut mot gata.

Den befintliga gångvägens sträckning behöver eventuellt justeras något. Sprängning kommer att krävas och eventuellt flytt av en transformatorstation och ledningar.

Marken upplåts med tomträtt vilket kan försvåra ett genomförande.



Område 8.

9. Kabelgatan (vid gruppboendet), ca 40 lgh

Majorna 152:8, 720:314, 720:345. Fastighetsägare: Göteborgs stad.

Området ligger vid en gruppbostad som även bedriver daglig verksamhet. Platsen utgörs till största del av grönyta som ligger avskilt nedanför det större grönstråket utmed höjden. Delar av området är relativt brant. Ny bebyggelse skulle inte påverka stadsbild eller utsikt nämnvärt (förutsatt 4 vån). Grönzonen som gränsar av randbebyggelsen utmed Kabelgatan måste värnas.

Ny angöring och infrastruktur till platsen krävs vilket innebär ingrepp i naturen/berget. Tillfarten till området är smal, en breddning av vägen krävs, vilket får studeras vidare i detaljplaneskedet.

På grund av den kuperade terrängen kan punkthus vara lämpliga. Även möjligheten att uppföra stadsradhus bör utredas. Området kan också vara lämpligt för en förskola.

Området gränsar till Mariebergs kyrkogård och till landshövdingehusbebyggelse som utgör riksintresseområde för kulturmiljövärd.



Område 9.



Grönområdet vid vattenreservoarerna.



Foto: Elisabeth Lindgren

Kan en naturlekplats anordnas?



Kan odling anordnas i park- och naturområdena?



Den gamla vattenreservoaren kan göras synlig.

GRÖNOMRÅDEN

De sammanhängande grönstråken bevaras. Tillkommande bebyggelse koncentreras för att så mycket som möjligt av grönyttorna ska kunna sparas. I skogsområdena bör naturvårdsåtgärder genomföras såsom gallring och slyröjning.

Göteborgs kommun arbetar med kompensationsåtgärder, vilket innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering kompenseras genom åtgärder inom planområdet eller på annan plats i kommunen.

Som en eventuell kompensationsåtgärd på Gråberget föreslås det stora sammanhållna grönområdet på höjden väster om Kabelgatan utvecklas till ett mer attraktivt rekreationsområde. Många undviker idag att vistas i området eftersom det upplevs som otryggt och nedgånget. Området norr om tillfarten till reservoaren bevaras som otuktat skogsområde för promenader och lek medan området i söder kring reservoarerna föreslås utvecklas till en mer parkliknande mötesplats.

Den blivande parken ligger i ett centralt läge på Gråberget som är flackt och relativt lättillgänglig från Årlegatan. Ny bebyggelse föreslås i direkt anslutning till parken vilket, med rätt utformning, kan bidra till att öka tryggheten i parken.

Flera samlade funktioner i parken ger förutsättningar för att platsen befolkas. En naturlekplats skulle kunna anordnas och ett område kanske kan avsättas för närodling? Den gamla vattenreservoaren från förra sekelskiftet kan göras mer synlig och tillgänglig och då området ligger högt med vacker utsikt kan en särskild utsiktsplats iordningställas.

Den nyare vattenreservoaren är ett skyddsobjekt och det är inte möjligt att förlägga bebyggelse på reservoarens tak. Huruvida taket kan användas på annat sätt, exempelvis för solfångare, bör utredas vidare. Användningen får inte påverka anläggningens säkerhet. Reservoarens fasad är delvis täckt med nät som klätterväxter växer på. Idén skulle kunna utvecklas så att hela fasaderna täcks av grönska.

SERVICE

Tillskottet av bostäder bidrar till att stärka underlaget för offentlig och kommersiell service i Majorna.

Verksamheter

Förutsättningar att förlägga verksamheter i bottenvåningarna bedöms som bäst vid de mer befolkade gatorna vid bergets fot. Verksamheter bör även inrymmas intill befintliga butikslokaler vid Stortoppsgatan.

Förskolor

Det finns ett stort behov av förskolor i kommunen. En ny förskola på Gråberget kan försörja även andra delar av Majorna och inom programområdet är det önskvärt med 6 nya avdelningar. Förskolor är ytkrävande och generellt behövs totalt ca 600 m²

utomhusyta per avdelning.

Vid nyexploatering i centrala delar av staden bör marken utnyttjas effektivt. Förskolor bör därför inrymmas i bostadshusen alternativt vara i minst två våningar samt ha en liten inhägnad gård och istället utnyttja grönytor som även allmänheten har tillträde till för utevistelse.

Område 1 och 9 är mest lämpade för förskolor. Här finns utrymme för tillräckligt stora gårdsytor och direkt närhet till större tillgängliga grönområden. I område 6 finns idag en förskola som vid exploatering bör ersättas.

Bostäder med särskild service

Det finns ett behov av bostäder med särskild service (BmSS) inom kommunen. Inom programområdet är det önskvärt med ett tillskott om 6 lägenheter.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

På grund av de stora nivåskillnaderna är Gråberget svårtillgängligt för fotgängare och cyklister. Befintliga förbindelser består delvis av trappor. I prioriterade lägen föreslås trappor kompletteras med ramper för att förbättra tillgängligheten med cykel och barnvagn. Gångstråken bör även ses över gällande upprustning i form av bl a bättre ledstänger, belysning och slyröjning med syfte att förbättra tryggheten.

Önskemål finns om ytterligare en gångförbindelse i sydöst. En översiktlig studie har visat att terrängförhållandena gör det svårt att anlägga en fullständigt tillgänglig gångväg i detta läge. Istället är en förbindelse med trappor önskvärd. Förbindelsen skulle öka tillgängligheten till Ekedalsgatans spårvagnshållplats och Slottsskogen.

Biltrafik och Kollektivtrafik

Befintligt gatunät har tillräcklig kapacitet för de föreslagna nya bebyggelseområdena. Ny bebyggelse föreslås till största del utmed befintligt gatunät, vilket gör att ingen ny angöring behöver ordnas. För område 9 måste ny angöring studeras ytterligare i detaljplaneskedet. Svårigheter finns här med en smal tillfart utmed en befintlig byggnad.

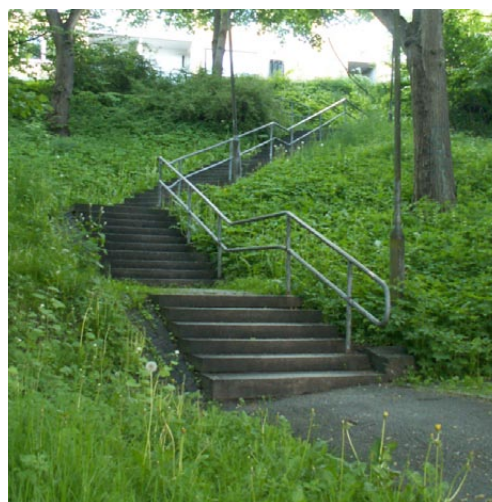
Inga förändringar planeras för kollektivtrafiken i och med programförslaget. Fler boende ger bättre underlag för tätare turer.

Parkering

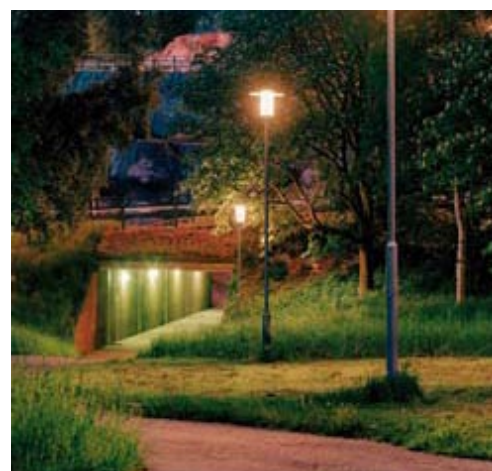
Bland boende på Gråberget finns idag en upplevd brist på parkering. Då en översiktlig parkeringsutredning visar att antalet tillgängliga parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm planeras inte någon utbyggnad av allmän parkering. Parke- ringspolicyn syftar till att i första hand uppmuntra människor att välja andra färdmedel. Kantstensparkering utgör ett accepterat inslag i stadsbilden men har inte möjlighet att utökas.



Bottenvåningar bör utformas öppna och varierade för att öka trivselen och upplevelsen av trygghet längs gatorna.



Trapporna upp för Gråberget bör kompletteras med ramper för cyklar och barnvagnar.



Gångstråken rustas upp.

Tillkommande behov av parkering för ny bebyggelse ska lösas inom respektive fastighet. Större parkeringar direkt på marken eller garage i bottenvåningen mot gatan innebär ofta otrygga och ointressanta miljöer, vilket inte anses kunna accepteras på Gråberget. Alternativet att anlägga ett större parkeringshus centralt på Gråberget har avfärdats efter översiktliga studier, då området är bättre lämpat för bostäder och då en sådan stor anläggning ofta innebär en otrygg miljö. Parkering måste istället anordnas i garage under mark eller liknande inom respektive fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Ledningar ligger i huvudsak i gatorna. Ny bebyggelse föreslås till största del utmed befintlig gator och befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Va-ledningar genomkorsar tre föreslagna utbyggnadsområden och där krävs troligtvis flytt av ledningarna. Inom flera områden innebär föreslagen byggnation att tekniska anläggningar, i form av vattenpumpstation eller transformatorstationer måste flyttas eller inrymmas i ny byggnad.

Hänsyn ska tas till bergrum, tunnlar och kulvertar under området. Vid sprängning i området måste avståndet vara 50 meter från tunnelkant annars krävs att en sprängningsplan upprättas.

Dagvatten

Så mycket dagvatten som möjligt ska tas omhand lokalt. Området kan få intressanta miljöer genom att synliggöra dagvattnet i diken och genomsläppliga material som gröna tak, grus och armerat gräs. Den tunna eller obefintliga jordmånen ovan berg kan göra lokalt omhändertagande svårt. Dagvattnet bör i så stor utsträckning som möjligt fördröjas i utjämningsmagasin.

GENOMFÖRANDE

I och med att större delen av marken inom programområdet upplåts med tomträttsavtal eller arrendeavtal kan möjligheterna till komplettering på vissa platser försvåras. Kommunen tar kontakt med berörda parter.

Kommunen ansvarar för tillkommande allmänna anläggningar såsom gator, elnät och ev. flytt av transformatorstation och vattenpumpstation. Dessa investeringar kommer i huvudsak att finansieras av de intäkter som uppstår vid försäljningen av kommunens kvartersmark.

Genom en förtätning av ett befintligt område, utnyttjas redan gjorda investeringar på ett bättre sätt, t.ex. vatten- och avloppsledning, gator och vägar, skolor, förskolor o.s.v. Ökad befolkning ger också ökat underlag för t.ex. service och kollektivtrafik.

KONSEKVENSER

STÄLLNINGSTAGANDE TILL MILJÖKONSEKVENSER

Kommunen har gjort en preliminär behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11§ för aktuellt program. Programmet utreder möjligheten att uppföra cirka 300 lägenheter i form av komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Genom en komplettering av ett befintligt område, utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket är positivt ur alla hållbarhetsaspekter - ekologiska, ekonomiska och sociala. Bostäderna ska anpassas till topografi, vegetation och befintlig stadsstruktur. Programmets intentioner följer kommunens översiktsplan (antagen 2009-02-26).

Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programmet innebär i övrigt inte användning av området för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt program. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2010-12-10.

En utbyggnad av cirka 300 lägenheter kan dock komma att innebära viss påverkan på natur- och kulturmiljö samt påverkas av bullernivåer. Denna påverkan bedöms inte vara grund för miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning, utan kan hanteras i kommande detaljplanearbete. I den fortsatta planeringen är det viktigt att bl a belysa påverkan på naturvärden, dagvatten samt de sociala aspekterna. Konsekvenser av programmet beskrivs mer ingående nedan.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

Barn

Gråberget är en god miljö för barn med mycket grönska, bra luft, tyst, ljust och relativt lite trafik.

Friytorna närmast husen är särskilt viktiga för de mindre barnen. Eftersom flertalet av föreslagna bebyggelseområden är kraftigt kuperade och begränsade till ytan finns det risk att friytorna kring husen blir svårarvända och skuggiga. Stor omsorg bör därför läggas på utformningen av friytorna utifrån ett barnperspektiv.

Trafikmängder

Trafikmängden på Kabelgatan, delen mellan Stortoppsgatan och Blåsutgatan, beräknas öka med drygt 200 fordon/vardagsdygn till cirka 1 900 fordon/vardagsdygn. På delen norr om Blåsutgatan blir ökningen drygt 300 fordon/vardagsdygn och den framtida trafikmängden cirka 4 500 fordon/vardagsdygn. Eftersom de övriga områdena är spridda utmed programområdets gräns fördelas den tillkommande trafiken på gatorna i gränsen. Slutsatsen är att trafikmängderna inom området är hanterbara ur kapacitetssynpunkt utan ytterligare åtgärder.

Trafikbuller

Utmed Ekedalsgatan, Godhemsgatan och Såggatan överstiger bullernivåerna idag riktvärdena för bostäder. Nya bostäder måste utformas med tyst eller luddämpad sida. Bullernivåerna från vägtrafiken bör inte innebära några stora problem för en eventuell exploatering, men frågan måste bevakas i den fortsatta planeringen.

KONSEKVENSER FÖR NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Kulturmiljö

Ett antikvariskt planeringsunderlag för Gråberget har tagits fram, vilket är av stor vikt i fortsatt planering när gestaltning av tillkommande bebyggelse ska diskuteras, samt när mer konkreta projekt ska konsekvensbedömas.

Den befintliga bebyggelsens tydliga förhållningssätt till berget och omgivningen föreslås respekteras när området kompletteras. Utgångspunkten är att bevara områdets siluett och att området behåller den tydliga gränsen mot grönområdet i öster i branten ner mot Godhemsgatan och Såggatan, genom att undvika bebyggelse där. Höjden på tillkommande bebyggelse föreslås underordna sig befintlig bebyggelse för att behålla den sammanhållna stadssiluetten. Kompletteringarna bedöms därför inte inkräkta på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen.

Det finns uppgifter om en fornlämning i närheten av vattenreservoaren, vilken inte påverkas av programförslaget. Den gamla vattenreservoaren som är med i kommunens bevarandeprogram bevaras och föreslås att synliggöras mer.

Naturvärden och grönstråk

Inga kända rödlistade arter finns inom området.

Ny bebyggelse föreslås i första hand på redan ianspråktagen mark och tillkommande bebyggelse koncentreras för att så mycket som möjligt av grönytorna ska kunna sparas. De sammanhållande grönstråken bevaras således till största del. Utmed Godhemsgatan finns ett parti uppvuxen ekskog som försvinner om område 5 tas i anspråk för bebyggelse. Området med ekskog har en större utbredning upp på berget mot parken utmed Stortopps-

gatan. En naturinventering bör genomföras i detaljplaneskedet för de områden där exploatering föreslås på naturmark.

Göteborgs kommun arbetar med kompensationsåtgärder, vilket innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering kompenseras genom åtgärder inom planområdet eller på annan plats i kommunen. Förslag på kompensationsåtgärder beskrivs på sidan 24.

SOCIALA KONSEKVENSER

De sociala konsekvenserna har särskilt studerats under programarbetet. Se bilaga Social konsekvensanalys av program för Gråberget, 2011-02-11

Identitet

Nivåskillnaden och de många grönytorna gör att Gråberget upplevs som en avskild del i Majorna och enligt många som en lugn och tyst oas. Det tydligt avgränsade området ger en stark identitet som skiljer sig kraftigt från omgivande områden. Den tydliga identiteten bedöms kvarstå vid kompletteringen, mycket på grund av nivåskillnaden och de sammanhängande grönstråken som bevaras.

Gråberget består av en sammanhållen bebyggelse från samma tid. Både byggnader och planstruktur har ett starkt och karaktärsskapande uttryck. Här finns vissa rester av kulturhistorien i form av husgrunder och en gammal vattenreservoar, vilka är identitetsskapande och bör lyftas fram. Risk finns att identiteten i och upplevelsen av vissa delar förändras med ny bebyggelse. Genom att den nya bebyggelsen underordnar sig den befintliga och följer samma struktur bedöms förändringen upplevas som mindre negativ. I första hand föreslås hårdgjorda parkeringsytor bebyggas, vilket troligen kommer att innebära något positivt i gatumiljön. Tillkommande bebyggelse vid bergets fot ligger i anslutning till landshövdingehus och ska i struktur och skala anpassas till dessa.

Ny bebyggelse bedöms inte hota den goda grannsamverkan som idag finns på Gråberget. Det är dock av vikt att bebyggelsen utformas för att smälta ihop med befintlig struktur så att kopplingar och sammanhang skapas.

Föreningslivet som idag finns på Gråberget i form av text scoutverksamhet och duvslag är önskvärt att värna. Scouterna blir i programförslaget av med sin lokal och bör erbjudas ny lokalisering någonstans på berget. Troligen finns inte underlag för kommersiella verksamheter i alla tillkommande lokaler utmed gatorna, utan dessa kan då inrymma föreningsliv eller offentlig verksamhet.

Sammanhållande struktur

Nivåskillnaden gör att kopplingarna och tillgängligheten för gående till och från Gråberget idag är bristfällig. I programförsla-

get föreslås upprustningar av befintliga gångvägar samt åtgärder som förbättrar möjligheterna att leda cykel och barnvagn upp för trapporna. Ytterligare en gångförbindelse i sydöst är önskvärd. Förbindelsen skulle öka tillgängligheten till Ekedalsgatans spår-vagnshållplats och Slottsskogen. Åtgärderna syftar till att för- enkla för människor som bor på Gråberget att förflytta sig.

Bostadsutbudet är ensidigt med många små lägenheter. På bostadsutbudet bor här få barn. Vid en komplettering eftersträ- vas en variation av bostäder, vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen. Med en komplettering av större och marknära lägenheter förväntas antalet barnfamiljer öka. Upplå- telseformer är dock inget som programmet eller byggnadsnäm- den styr över.

Samspel

Idag saknas en tydlig offentlig mötesplats på Gråberget. Här finns en allmän lekplats, men barnfamiljer väljer ofta att besöka mer välbefolkade lekplatser på andra håll i Majorna. I programmet föreslås att en offentlig mötesplats för lek, utsikt och samvaro anordnas uppe vid vattenreservoaren. Flera samlade funktioner i parken ger förutsättningar för att platsen befolkas, vilket kan bidra till fler spontana möten. Platsen ligger centralt på berget och är relativt lättillgänglig. Ny bebyggelse i direkt anslutning till parken ökar tryggheten i parken. Förhoppningen är att även människor nedanför berget ska lockas att besöka denna plats, vilket skulle öka integrationen med övriga Majorna. Samtidigt avses upplevelsen av Gråberget som en avskild lugn oas kvarstå. Avskildheten gör att många halvprivata ytor skapats, vilka bidrar till spontana möten och en ökad känsla av trygghet.

Stora grönområden innebär områden som helt saknar överblick- barhet från bostäder. Vissa upplever detta som otryggt. För andra skapar det attraktiva vrår där t ex ungdomar får vara för sig själva. Området kring vattenreservoaren erbjuder idag en undanskymd plats för ungdomar att ”hänga” på, vilken kommer att försvinna i och med att den samlade mötesplatsen anläggs. Det finns dock andra delar av Gråberget som kan erbjuda platser som är undan- skymda.

Ett tillskott av bebyggelse bidrar till att fler människor vistas i området och på så vis kan tryggheten öka. Även de öppna bot- tenvåningarna syftar till att öka tryggheten utmed i många fall delvis ödsliga gator. Hur tryggt ett område upplevs beror dock på hur området utformas.

Vardagsliv

Området ligger centralt i Majorna och relativt nära innerstaden, vilket innebär korta avstånd till service och andra funktioner. Närservicen på Gråberget är dock bristfällig. En ökad befolk- ningstäthet ökar möjligheterna för bättre lokal service.

I förslaget ersätts många parkeringsplatser intill gatorna av bebyggelse. Den nya bebyggelsens placering kan bidra till trygg-

het, vilket underlättar för människor att röra sig i området under olika tider av dygnet.

Uppförandet av en förskola skulle förbättra situationen för yngre barn, med större möjlighet till förskoleplats nära hemmet.

Upprustning av gångvägar kommer att öka framkomligheten till och från Gråberget liksom tryggheten utmed dessa stråk.

Gråberget har stora naturområden lämpliga för lek och rekreation. Många naturområden är dock kraftigt kuperade vilket begränsar tillgängligheten. Närrekreationen bevaras och utvecklas i och med fortsatt sammanhållande grönstråk och utvecklandet av en mötesplats upp på berget. Den föreslagna mötesplatsen vid vattenreservoarerna är relativt plan och lättillgänglig.

Kollektivtrafikförsörjningen är med stadens mått mätt relativt god. Inga förändringar planeras för kollektivtrafiken. Eventuellt tillkommer en gångförbindelse till Ekdalsgatans spårvagnshållplats. Många boende anser att bussen på Gråberget går för sällan. Fler boende ger bättre underlag för tätare turer.

Det finns idag en upplevd brist på parkering på Gråberget. En översiktlig studie visar dock att platserna uppfyller kommunens parkeringsnorm. Kommunens parkeringspolicy arbetar för att minska användandet av bil och därför kommer inga allmänt tillgängliga p-platser att tillskapas. Brist på parkering kan upplevas som försvårande i enskilda människors vardagsliv.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen ansvarar för tillkommande allmänna anläggningar såsom gator, elnät och ev. flytt av transformatorstation och vattenpumpstation. Dessa investeringar kommer i huvudsak att finansieras av de intäkter som uppstår vid försäljningen av kommunens kvartersmark.

Kommunens driftkostnader för gata, park och social service kommer att öka till följd av utbyggnaden. Samtidigt ökar kommunens skatteintäkter som en följd av den tillkommande bebyggelsen.

Genom en förtätning av ett befintligt område, utnyttjas redan gjorda investeringar på ett bättre sätt, t.ex. vatten- och avloppsledningen, gator och vägar, skolor, förskolor osv. Detta får positiva konsekvenser på den kommunala ekonomin jämfört med om helt nya områden tas i anspråk.

Ökad befolkning ger också ökat underlag för t.ex. service och kollektivtrafik och även detta bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen.



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