

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-10-18

Diarienummer 5707/17

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Välen park inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Fastigheter Göteborg Holding AB får under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Välen park.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Näsetvägen och Reningsverksgatan ca 1 km från Frölunda torg. Området ligger inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 och består av ytor för idrottsändamål samt mindre byggnader för klubblokaler.

Markanvisningen omfattar ca 500 bostäder, verksamhetslokaler, samt en parkeringsanläggning ovanför mark.

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation.

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken genomfördes med jämförelseförfarande. Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27 att tilldela Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB denna markreservation.

Aktörerna har uppfyllt sina åtaganden enligt markreservationen och bland annat lämnat 50 lägenheter för kommunala behov, genomfört en gedigen dialogprocess inför ansökan om planbesked, tagit fram skisser, samt bedrivit följeforskning inom ett Vinnovaprojekt gällande normkreativ visualisering.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-17 om positivt planebesked för utveckling av platsen.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utvecklingen medför en del kostsamma aspekter som behöver hanteras, till exempel ledningsomläggningar, sanering av förorenad mark, utbyggnad av allmän plats med mera. Projektets ekonomi bedöms generera ett visst överskott vid en blandning av upplåtelseformer.

I samband med utvecklingen avser även Idrotts- och föreningsnämnden (Iofn) att göra investeringar för området. I Iofn:s investeringsnomineringar för 2021-2030 finns följande investeringar med för Välens idrottsplats:

För åren 2023-2024 är 50 miljoner kronor nominerat för en sporthall inklusive anpassade föreningslokaler.

År 2023-2025 är 30 miljoner kronor nominerade för tre fullstora konstgräsplaner, varav en ska vara anpassad för rugby.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet kommer att genomsyras av en hög ambitionsnivå för hållbarhet där man bland annat kommer att arbeta med hållbart byggande, ekosystemtjänster, hållbart resande samt hållbar resursanvändning.

Bedömning ur social dimension

I projektutvecklingen finns en hög ambition för att skapa ett inkluderande område med en socialt hållbar bebyggelse. Konceptet strävar efter att utmana samhällsnormer inom stadsbyggnad för ökad gemenskap, samhörighet, mångfald och tolerans.

Samverkan

I förarbetet inför tidigare ansökan om planbesked har en gedigen dialogprocess genomförts med idrotts- och föreningslivet samt närboende. Denna dialog har sedan legat till grund för det förslag som skickats in vid ansökan om planbesked.

Inför ansökan om planbesked har även samverkan genomförts med andra förvaltningar inom Göteborgs stad.

Det har inte skett någon samverkan gällande själva markanvisningen.

Fastighetskontoret har inte funnit skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta, Detaljkarta samt Fördelning av upplåtelseformer
2. Markreservation
3. Ansökan om planbesked
4. Planbesked

Ärendet

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation.

Markanvisningsmetod

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken genomfördes med jämförelseförfarande. Fastighetskontoret har då sedan tidigare annonserat ut markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån angivna bedömningskriterier, varpå fastighetsnämnden fattat beslut om tilldelning (se vidare i bilaga 2).

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Näsetvägen och Reningsverksgatan ca 1 km från Frölunda torg. Området ligger inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 och består av ytor för idrottsändamål samt mindre byggnader för klubblokaler. Platsen gränsar till befintlig bebyggelse i form av småhus och verksamhetsområde, natur samt en golfanläggning.

Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27 att tilldela Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB en tre års avgiftsfri markreservation för bostäder vid Välen park. Fastighetskontoret fick då även i uppdrag att ansöka om planbesked. Se vidare i bilaga 2.

Efter en gedigen dialogprocess med idrotts- och föreningslivet samt närboende (<https://youtu.be/0ST2PF14wNw>) lämnade fastighetskontoret in en ansökan om planbesked till stadsbyggnadskontoret 2019-06-05. Se vidare i bilaga 3.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-17 § 91 om positivt planbesked för utveckling av platsen med startår 2022. Se vidare i bilaga 4

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar ca 500 bostäder, verksamhetslokaler, samt en parkeringsanläggning ovanför mark. Antal bostäder är endast ungefärligt, parterna ska tillsammans verka för att en större bebyggelsevolym kan uppnås. Närmare förutsättningar för byggnationens omfattning och utbredning kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Markanvisningen är inte lägesmässigt specificerad inom området. Aktörerna ska driva och bekosta kommande skissarbete för hela området och verka för att en bra helhetslösning uppnås. Detta ska ske i nära samverkan med Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, samt Idrotts- och föreningsförvaltningen.

Specifika krav på bebyggelsen

Området används idag för idrotts- och föreningsverksamhet. Det är därför viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till detta och att en bra helhetslösning skapas som tillgodoser ytor för idrottens och föreningarnas verksamhet i kombination med att nya bostäder kan tillskapas.

Idrotten på platsen kan generera viss störning vad gäller buller och ljus. Det är därför viktigt att idrotten inte får begränsningar på grund av att det placeras bostäder i nära anslutning, utan att bostäderna utformas på ett sätt så att boende inte upplever störningar.

Enligt byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ska en alternativ utformning av bebyggelsen prövas under det kommande detaljplanarbetet med slutna kvarter.

En förutsättning för utbyggnaden av området är att idrottens- och föreningarnas verksamheter inte behöver avbrytas under byggskedet. Utbyggnadsordningen ska ta hänsyn till idrottens och föreningarnas verksamhet.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Aktörerna har vid tidigare ansökan om markreservation accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna omvandlas till en markanvisning är att tillkommande projektspecifika krav samt krav enligt Göteborgs stads Markanvisningspolicy accepteras. Dessa krav redovisas nedan.

Kraven nedan bygger på de utfästelser som aktörerna angivit att de ska göra/uppnå enligt deras ansökan om markreservation. Utfästelserna var direkt avgörande för tilldelningen av markreservationen, vilken gjordes i konkurrens med många ansökningar från andra aktörer.

Mångfald i boendet

Platsen för markanvisning ligger inom primärområdet Ängås. Inom detta primärområde finns en blandning av både bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Det finns dock en övervägande majoritet av hyresrätter med 56 %. Fördelningen mellan bostadsrätter och småhus är relativt jämn med 21 % bostadsrätter och 23 % småhus. Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning mellan bostäder i området har aktörerna accepterat följande:

Inriktningen för denna markanvisning är 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter. För minst hälften av byggnaderna ska upplåtelseformerna blandas i samma hus med gemensamma trapphus och gårdar samt i övrigt enligt aktörernas ambitioner i den inlämnade ansökan om markanvisning (se vidare i bilaga 2).

För hyresrätterna ska aktörerna tillskapa en bogemenskap/kollektivboende/co-living för minst 6 lägenheter.

Aktörerna ska erbjuda ett seniorkoncept för bostadsrätterna med trygghetspaket samt tillhörande trygghetsåtgärder som främjar möjligheten att bo kvar i sitt hem. Aktörerna ska ha ett försäljningsmål motsvarande 5 % av bostadsrätterna för detta seniorkoncept.

Med trygghetsåtgärder menas genomlysning av helheten som genererar en åtgärdsplan för kvarteret för att säkra upplevd trygghet. Det handlar ofta om planering av funktioner såsom sittplatser, belysning, stråk, material, skyltning, orienterbarhet, säkerhet, trafik, genusperspektiv etcetera.

Med trygghetspaket menas möjlighet till extra trygghetsåtgärder för den enskilda lägenheten såsom spisvakt, titthålsskärm, larm, handtag, upphöjda eluttag etcetera. Det kan också handla om förutsättningar för ökad social trygghet och förebyggande av ensamhet såsom aktiviteter inom Brf:en, tillgång till lokal, med mera.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Förskola

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för markanvisningen är att en förskola omfattande 4 avdelningar, med tillhörande utemiljö av god kvalité, kan tillskapas inom det markanvisade området.

Bostäder med särskild service (BmSS)

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för markanvisningen är att 2 enheter med respektive 8 lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) tillskapas med god kvalitet. Dessa enheter ska även ha tillhörande yta för gemenskap och personal.

Arbetsmarknadsåtgärder

Aktörerna har i sin ansökan angett att arbetsmarknadsåtgärder ska genomföras i form av lärlingsanställningar och/eller praktikplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden. Detta ska ske enligt Skanskas modell för arbetsmarknadsinsatser (www.skanska.se/samhallsinvestering) alternativt den modell för social hänsyn som förvaltningen för Inköp och upphandling har utarbetat (www.socialhansyn.se).

Utöver ovan ska aktörerna:

- Arrangera studiebesök och inspirationsföreläsningar.
- Skapa en plan för socialt värdeskapande under driftskedet med till exempel läxhjälp, prao, klasscoachning, språkcafé, sommarjobb och fritidsaktiviteter.

Samarbetsavtal

Aktörerna har accepterat att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande 10 % av hyresrätterna (20 lägenheter) i denna markanvisning, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet.

Ekologisk hållbarhet

Aktörerna har i sin ansökan angett att projektet ska genomföras med en hög hållbarhetsnivå, där bland annat följande ska genomföras:

Hållbart byggande

- Följa Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas, till exempel Svanen, Miljöbyggnad Silver eller likvärdigt. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.
- Uppnå miljöcertifiering under produktionstiden enligt Grön byggarbetsplats.
- Göra hållbara materialval.
- Genomföra en klimatkalkyl för minskad klimatpåverkan.

Ekosystemtjänster

- Tillskapa regnträdgårdar (lokalt omhändertagande av dagvatten i gårdsmiljö).
- Möjliggöra för odling.
- Bidra till biologisk mångfald genom växtval, insektsfaciliteter med mera.
- Säkerställa god ekologisk kvalitet med grönska och grönytor.

Program för hållbart resande

- Tillskapa en fordonspool med elcyklar, lastcyklar samt elbil.

- Genomföra cykelfrämjande åtgärder så som goda parkeringsmöjligheter, cykeltvätt, verkstad med mera.
- Genomföra mobilitetsdagar med informationskampanj, utmaningar, erbjudanden och aktiviteter som främjar hållbara resvanor.

Hållbar resursanvändning

- Tillskapa ytor för samnyttjande och återbruk.

Verksamhetslokaler

Viss andel lokaler ska finnas i bottenvåningarna.

Övriga kriterier

Parkeringsbehovet för idrotts- och föreningslivet ska utredas i det kommande planarbetet. Huvudinriktningen för ersättning av idrotts- och föreningslivets parkering ska vara mindre enheter med markparkering samt kantstenparkering längs med nya angöringsgator och Klubbvägen, detta ska utredas vidare i det kommande planarbetet.

I det fall att delar av parkeringsbehovet för idrotts- och föreningslivet inte kan lösas genom markparkering/kantstensparkering ska detta ingå i samma parkeringsanläggning som för bostäderna. Förutsättningarna för detta ska då hanteras under planarbetet.

Dialog och medskapande

Aktörerna har i sin ansökan angett att man avser att ha viss dialog under planerings- och byggskedet samt även en långsiktig löpande dialog framförallt genom Stenas koncept för relationsförvaltning. Aktörerna ska göra följande för att säkerställa en god dialog och medskapande:

- Genomföra dialogträffar under planerings- och byggskedet.
- Upprätthålla en pågående boendedialog genom Stenas koncept för relationsförvaltning. Inom konceptet för relationsförvaltningen ingår även att tillsätta en sammanhållande kvartersledare, skapa en vänförening samt skapa ett kvartersråd.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med förfogandeförbud. Prissättning sker enligt den modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning som beslutades av fastighetsnämnden 2016-05-16

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 10 000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 63 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån med mera. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av

parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 5 100 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

Lokaler i bottenvåning för centrumändamål

Pris för lokaler i bottenvåning för centrumändamål uppgår till 1 000 kr/kvm BTA med i övrigt samma villkor som för hyresrätter.

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation till Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB, vilken hanterades genom jämförelseförfarande under hösten 2017, se vidare i bilaga 2.

Aktörerna har uppfyllt sina åtaganden enligt markreservationen och bland annat lämnat 50 lägenheter för kommunala behov, genomfört en gedigen dialogprocess inför ansökan om planbesked, tagit fram skisser, (se vidare i bilaga 3) samt bedrivit följeforskning inom ett Vinnovaprojekt gällande normkreativ visualisering.

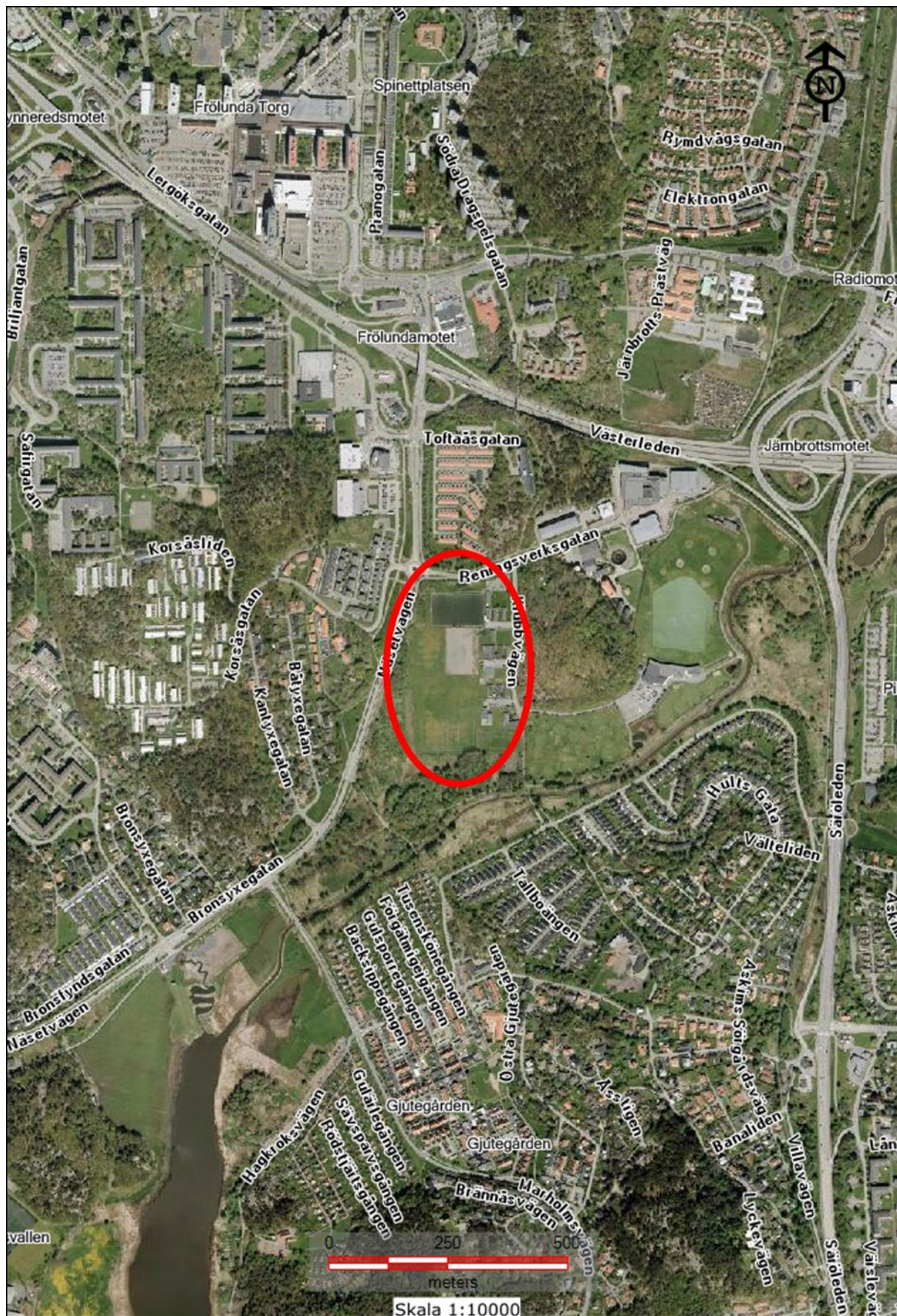
Byggnadsnämnden har 2020-03-17 lämnat positivt planbesked för platsen.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

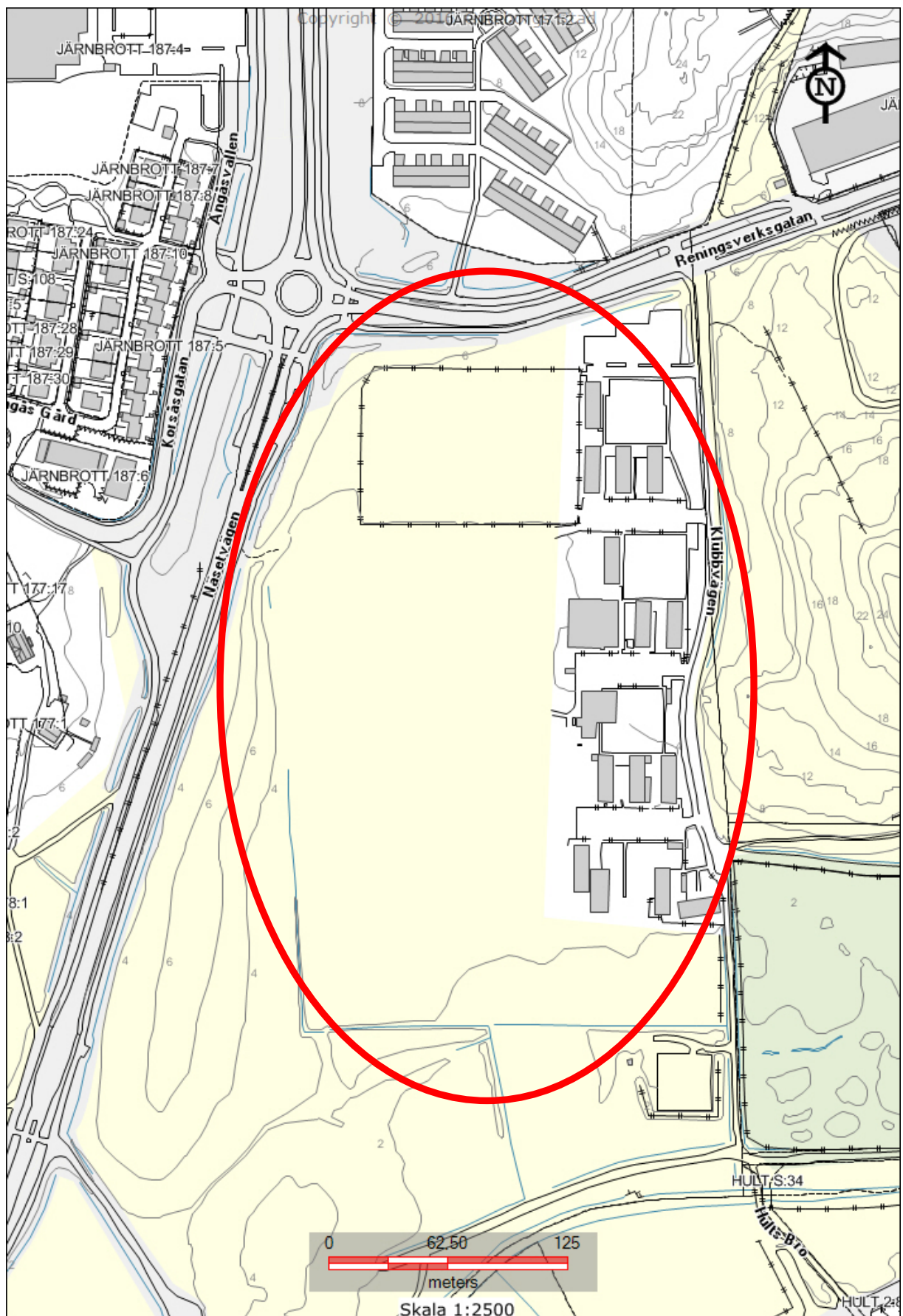
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

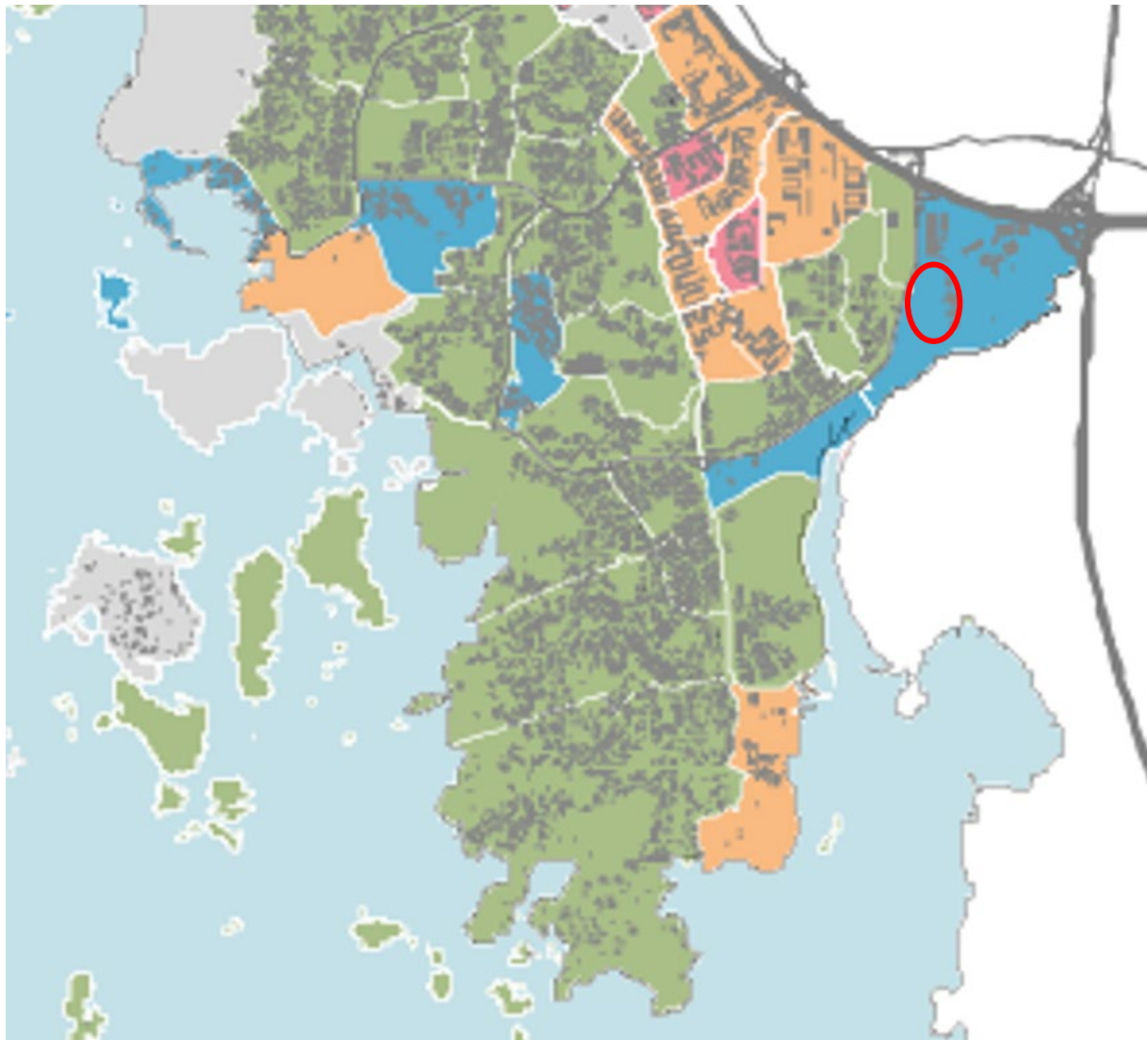
Översiktskarta



Detalj-karta



Fördelning av upplåtelseformer



- Småhus
- Hyresrätt
- Bostadsrätt
- Blandad form
- För få bostäder (<10)



Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2017-11-27
diarienummer 5707/17

Strategiska avdelningen
Joel Blomgren
telefon 031-368 12 12
e-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markreservation för bostäder vid Välen park inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

1. Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Välen park.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna om uthyrning av 50 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder vid Välen park enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande.
4. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Näsetvägen och Reningsverksgatan ca 1 km från Frölunda torg. Området ligger inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 och består av ytor för idrottsändamål samt mindre byggnader för klubblokaler. Platsen gränsar till befintlig bebyggelse i form av småhus och verksamhetsområde, natur samt en golfanläggning.

Området ligger inom den så kallade mellanstaden men utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Närmaste kraftsamlingsområde är Frölunda torg, med brett serviceutbud, som ligger ca 1 km norr om platsen. Även tyngdpunkten Opaltorget ligger ca 2 km väster om det aktuella området.

I Översiktsplan för Göteborg är området utpekad som: områden med särskilt stora värden för naturvård och friluftsliv, bebyggelse med grön- och rekreationsytor samt nedlagd deponi. Det pågår ett programarbete för Frölunda där aktuell plats ingår. Inom detta programarbete förs diskussioner om bostadsbebyggelse inom området.

Kollektivtrafik finns i form av två busslinjer som går till Frölunda torg. Närmaste hållplats är Hults bro som ligger i direkt anslutning till aktuellt område för markreservation.

Området ligger inom primärområdet Ängås. Inom detta primärområde finns en blandning av både bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Det finns dock en övervägande majoritet av hyresrätter med 56 %. Fördelningen mellan bostadsrätter och småhus är relativt jämn med 21 % bostadsrätter och 23 % småhus.

Förutsättningar för markreservationen

Markreservationsmetod

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar ännu inte klargjorda. För dessa projekt kommer markanvisning göras i två steg vilket innebär att kontoret först gör en markreservation och sedan återkommer med de projektspecifika kraven i ett senare skede, varigenom markanvisningen fullföljs. De projektspecifika kraven kommer att definieras före planläggning är aktuell att starta.

I nuläget finns inte någon inlämnad ansökan om planbesked till byggnadsnämnden. Detta kommer att ske efter genomförd markreservation och baseras på de skisser som ska tas fram. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

Efter beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden utvecklas markreservationen till en markanvisning, vilket ska beslutas av fastighetsnämnden. En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy, som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret kommer att föreslå markreservation i tre år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. Markreservationen har kunnat sökas enskilt för respektive hyresrätter och bostadsrätter eller kombinerat för båda. Det har varit möjligt att ansöka om både stora och små volymer. Kommunen förbehåller sig dock rätten att avgöra hur volymerna ska fördelas mellan aktörerna. Det har även varit tillåtet att göra ansökan gemensamt för flera aktörer och man har då kunnat ansöka om hela markreservationen.

Beslut om markreservation fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna markreservation kommer tilldelning att lämnas gemensamt till två aktörer. Kommunen har i urvalsarbetet strävat efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggaktörer och variationsrik bebyggelse.

Krav enligt markanvisningspolicy

Markreservationen omfattar preliminärt ca 500 bostäder i flerbostadshus med blandade upplåtelse- och boendeformer. Fördelningen av upplåtelseformer ska vara relativt jämn. Viss andel kommersiella lokaler ska finnas i bottenvåningarna.

Ett krav för markreservationen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av den bostadsvolym aktören ansöker om i denna markreservation. Aktörerna har i sin ansökan accepterat kravet om att lämna lägenheter till kommunen under 2018.

Markreservationen förutsätter att intressenterna tillsammans tar en aktiv roll och har dialog/samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen gällande områdets utbyggnad, så att en bra helhetslösning kan uppnås för området där idrottens behov säkerställs. Denna samverkan ska mynna ut i en skiss för helheten av området som sedan kan ligga till grund för ansökan om planbesked/beställning av detaljplan. Observera att samverkan samt framtagande av skiss ska bekostas av de parter som tilldelas markreservation och måste ske innan fastighetskontoret kan ansöka om planbesked, det vill säga innan markreservationen har utvecklats till en markanvisning. Aktörerna har i sin ansökan accepterat att ha dialog/samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen samt att ta fram och bekosta en skiss för området. Dialog/samverkan samt framtagande av skisser ska ske först efter avstämning med fastighetskontoret. Avstämning ska även ske löpande med fastighetskontoret under hela processen.

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked. Aktörerna har även accepterat att markanvisningen förfaller utan rätt till ersättningsanvisning om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked.

Övriga krav utifrån Göteborgs stads markanvisningspolicy kommer att definieras i ett senare skede då markreservationen utvecklas till en markanvisning. Dessa krav kan t.ex. omfatta att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS) samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA och år, kallt i 2017 års prisnivå, att aktören ska teckna samarbetsavtal för hyresrätter med mera. Aktörerna har i sin ansökan accepterat att kommunen kompletterar med projektspecifika krav enligt Göteborg stads markanvisningspolicy i ett senare skede.

Prissättning på marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen. Aktörerna har i sin ansökan accepterat villkoren för prissättningen av marken.

Projektspecifika förutsättningar

Markreservationen omfattar preliminärt ca 500 bostäder i flerbostadshus. Potentiellt planområde kan dock eventuellt omfatta fler bostäder. Kommunen förbehåller sig därför rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 500 i ett senare skede till annan aktör efter färdig plan.

Specifika krav på bebyggelsen

Området används idag för idrott med ett stort fokus på fotboll. Platsen innehåller även ett flertal mindre klubblokaler. Det är därför viktigt hur ny bebyggelse förhåller sig till detta.

Idrott- och föreningslivet på platsen behöver analyseras djupare och utifrån ett ”hela staden-perspektiv”. Denna analys kommer att göras i dialog med Idrotts- och föreningsförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret och kommer att vara avgörande för hur mycket exploatering som är möjlig på platsen. Exploateringen kan därför både öka och minska

Bedömningskriterier

Vid bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus i den här markreservationen varit ett koncept för hur man skapar en socialt hållbar bebyggelse som vänder sig till en bred sammansättning av människor med en blandning av upplåtelse- och boendeformer där stor kraft ska läggas på att skapa gemenskap, samhörighet, tolerans och öppenhet. Intressenterna ska även ha redovisat vilka tankar man har kring samspelet och samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen inför ansökan om planbesked, men även på längre sikt.

Aktörer som endast har ansökt om en upplåtelseform ska, som tillägg till ovan, ha angett hur sin bebyggelse kan bidra till helheten av intentionerna med projektet.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del av bedömningen.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Botrygg Göteborg AB, Sverigehuset i Göteborg AB och Förvaltnings AB Framtiden
- Peab Bostad AB & Tornet Bostadsproduktion AB
- Trenum AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening & Wallenstam AB
- Lindbäcks Boende
- Derome Hus AB
- Veidekke Bostad AB
- Serneke Projektutveckling AB & Fastighets AB Balder
- Skanska Sverige AB & Stena Bygg AB
- Boet Bostad Utveckling AB
- HSB Göteborg Ek Förening/Bantorget Hyresbostäder AB/MM Fastigheter AB
- Tuve Bygg AB
- Wästbygg Projektutveckling AB & BJC Group AB

Totalt har 13 ansökningar inkommit varav 11 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Fastighetskontoret kan konstatera att ambitionsnivån och angreppssättet varit olika hos de sökande företagen men att flera haft inbördes likheter. Samtidigt har många sökande visat på unika idéer och tydliga koncept.

Val av intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår kontoret att markreservation lämnas till:

- Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB

Övervägande

Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB (Skanska & Stena) har i sin ansökan visat på en bra helhetslösning för att uppnå ett område med socialt hållbar bebyggelse genom blandning av upplåtelse- och boendeformer. I ansökan finns 37 konkreta utfästelser för hur aktörerna vill bidra till en långsiktigt hållbar utveckling för ökad tolerans och gemenskap. En sammanfattning av dessa redovisas nedan.

Aktörerna kommer blanda hyresrätter och bostadsrätter i gemensamma trapphus och med gemensamma gårdar. Vidare kommer man att arbeta med en bogemenskap där man bland annat ska skapa en vänförening som ska vara tillgänglig för hela bebyggelsen. För att ytterligare uppnå gemenskap och samhörighet kommer man tillsätta en kvartersledare samt ett kvartersråd som ska säkerställa att målet och visionen med området om ett inkluderande kvarter uppnås.

För att skapa en blandad bebyggelse med olika funktioner kommer projektet att innehålla ca 6–8 bostäder med särskild service (BmSS), ett seniorboende, en förskola om 4 avdelningar med lekplats, verksamhetslokaler samt en torgyta med handel.

Skanska och Stena kommer att skapa ytor för bland annat cykelverkstad, samutnyttjande, återbruk och odlingsmöjligheter samt jobba med mobilitetsåtgärder för att ytterligare skapa förutsättningar för gemenskap men även för att främja människors hälsa och miljön.

Som koncept för dialog och samverkan kommer aktörerna att ha en tidig dialog med Idrotts- och föreningsförvaltningen om idrottens behov, för att sedan skapa en dialogplattform för att säkerställa olika målgrupper under det fortsatta arbetet med löpande dialogträffar. Aktörerna kommer även specifikt att ha en medskapandediolog om gårdsmiljöernas utformning. Efter att byggnationen är färdig kommer man att ha en relationsförvaltning där man har en ständigt pågående boendedialog.

Aktörerna kommer att öppna upp för arbetsmarknadsåtgärder i form av att ta emot lärlingar och praktikanter samt arrangera studiebesök och inspirationsföreläsningar. Man kommer även att arbeta med en plan för socialt värdeskapande under driftskedet.

Projektet kommer att ha följeforskning kring normkreativ visualisering och social innovation för ökad inkludering.

Fastighetskontoret bedömer att Skanska och Stena har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling.

Aktörerna bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen med höga kvaliteter gällande social hållbarhet och har visat på bra referensprojekt med bärighet på dialog och samverkansprocesser samt bladad bebyggelse.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

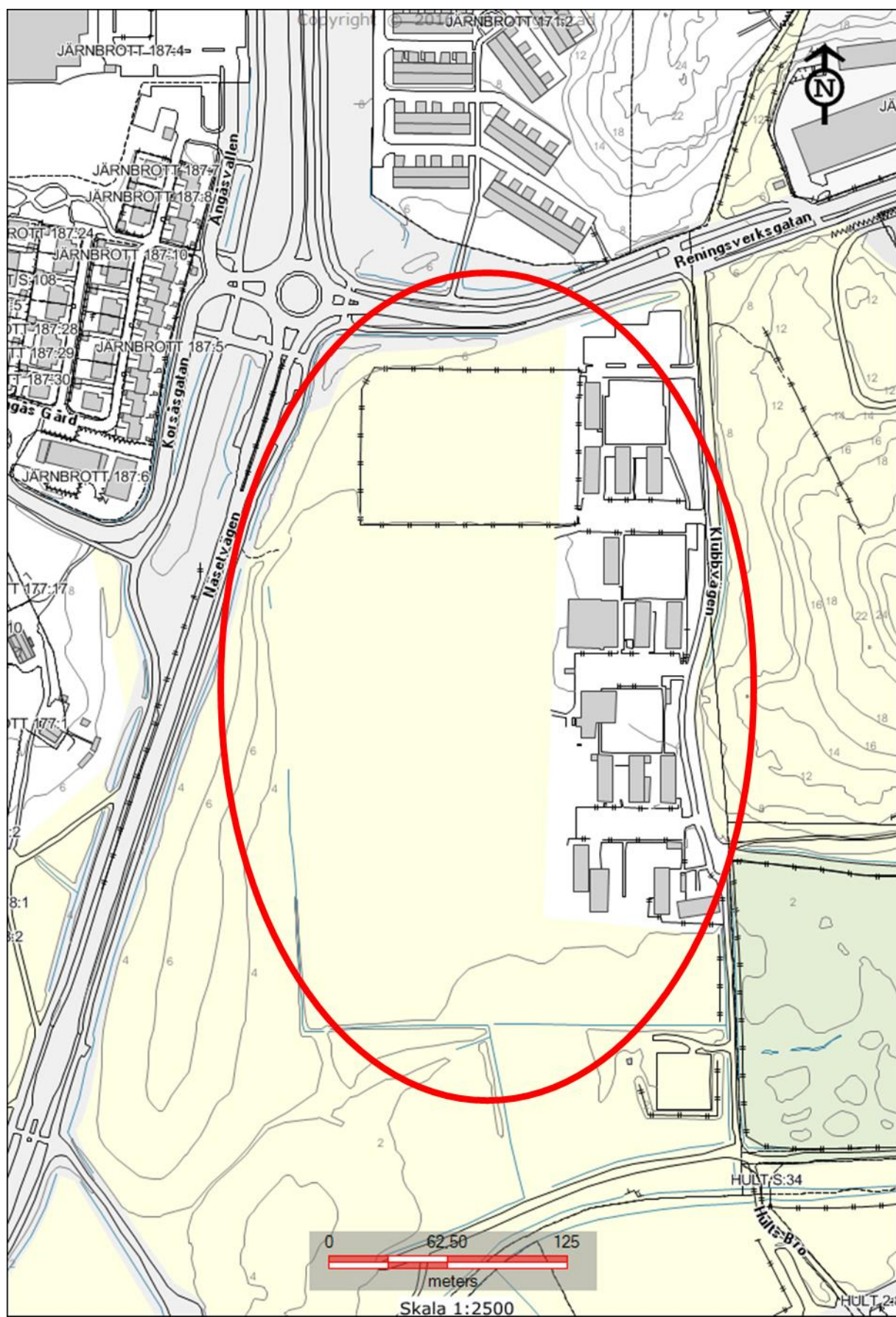
lars.g.henriksson@skanska.se

christina.ingelsten@skanska.se

agneta.kores@stena.com

niklas.ohldin@stena.com

Detalj-karta – ungefärligt område och avgränsning





Yrkande V-S-MP

2017-11-27

Fastighetsnämnden

Ärende: 23 diariernr 5707/17

Yttrande över Markreservation för bostäder vid Välen park inom stadsdelen Järnbrott

Idrottsföreningarna som är aktiva på platsen bedriver en för staden mycket viktig verksamhet och har exempelvis aktiviteter för nästan 1000 barn och ungdomar. Det är av största vikt att värna den verksamhet som föreningarna bedriver samtidigt som det behöver byggas fler bostäder för att möta den stora bostadsbristen i staden.

Representanter för de aktiva föreningarna ska därför tidigt bjudas in för dialog och samverkan kring hur idrott- och föreningsliv kan kombineras med att det byggs bostäder på platsen. Det handlar både om att tillgodose de idrottsytor som föreningarna behöver för sin verksamhet samt lokaler som föreningarna fortsatt har råd att använda.

Genom att ta tillvara på föreningarnas kunskande om sina specifika behov tillsammans med kreativitet och nytänkande tror vi att det går att både stärka idrotts- och föreningslivet och skapa fler bostäder i området.

Fastighetsnämnden föreslås besluta att:

1. Fastighetsnämnden ställer sig bakom fastighetskontorets förslag till beslut.
2. Representanter för föreningarna i området ska tidigt bjudas in till dialog och samverkan.
3. Projektspecifika krav skall ställas som säkerställer idrotts- och föreningslivets intressen.



Markreservation för bostäder vid Välen park inom stadsdelen Järnbrott

§ 289, 5707/17

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2017-11-27

Yrkande V, S, MP, M, L

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från V, S, MP, M och L;

1. Fastighetsnämnden ställer sig bakom fastighetskontorets förslag till beslut.
2. Representeranter för föreningarna i området ska tidigt bjudas in till dialog och samverkan.
3. Projektspecifika krav skall ställas som säkerställer idrotts- och föreningslivets intressen.

Dag för justering

2017-12-04



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerande

Hampus Magnusson



Formuläret kan du fylla i på skärmen, spara och bifoga pdf:en i din ansökan om markreservation i tjänsten Ansökan om markanvisning (www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Markreservation för	Bostäder vid Välen park
Referensnummer	FNVG1/17
Sökande företag	Skanska Sverige AB & Stena Bygg AB

Ansökan om markanvisning gäller

- ☐ Bostäder
- ☐ Lokaler

Planerad upplåtelseform

- ☐ Hyresrätt
- ☐ Bostadsrätt

Krav enligt markanvisningspolicy

I enlighet med Göteborgs stads markanvisningspolicy kan fastighetsnämnden ställa vissa krav på byggherren. För projekt som hanteras med markreservation är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda. Fastighetskontoret kommer därför att återkomma med de projektspecifika kraven i ett senare skede. Se vidare i förutsättningarna för markreservationen. För att komma ifråga för markreservation förutsätts att den som lämnat intresseanmälan accepterar detta förhållningsätt.

Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:

- ☐ Att kommunen kompletterar med projektspecifika krav enligt Göteborg stads markanvisningspolicy i senare skede.
- ☐ Att markreservationen förfaller utan rätt till ersättningsanvisning om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked.

Övriga krav:

- ☐ Det sökande företaget accepterar att pris för marken kommer att anges i ett senare skede utifrån fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning, vilken beslutats av fastighetsnämnden.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att bedöma intressentens ekonomiska stabilitet och organisatoriska förutsättningar.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att teckna en avsiktsförklaring om att lämna bostäder (hyresrätter) ur befintligt bestånd till kommunala behov under 2018. Det sökande företaget förbinder sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av den bostadsvolym som intressentens ansökan om markreservation omfattar.

☐ *Det sökande företaget accepterar att tillsammans med andra aktörer ta en aktiv roll och samverka/ha dialog med Idrotts- och föreningsförvaltningen inför ansökan om planbesked, men även på längre sikt.*

☐ *Det sökande företaget accepterar att tillsammans med andra aktörer bekosta och ta fram en skiss för området inför ansökan om planbesked.*

Övriga kriterier

För markreservationen efterfrågas att aktören beskriver ett koncept för hur man skapar en socialt hållbar bebyggelse som vänder sig till en bred sammansättning av människor med en blandning av upplåtelse- och boendeformer där stor kraft ska läggas på att skapa gemenskap, samhörighet, tolerans och öppenhet. Intressenten ska även redovisa vilka tankar man har kring samspelet och samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen inför ansökan om planbesked, men även på längre sikt.

Aktörer som endast söker markreservation för en upplåtelseform ska, som tillägg till ovan, ange hur sin bebyggelse kan bidra till helheten av intentionerna med projektet.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen.

Beskriv nedan konceptet kortfattat i text (maximalt 1–5 sidor). Ange även erfarenheter av projekt med jämförbara förutsättningar (maximalt 2 stycken referensprojekt).

Se bilaga innehållande:

Försättsblad

Konceptbeskrivning

Samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling

Referensprojekt 1 och 2

Ansökan om markreservation

Referensnr FNVG1/17

Bostäder vid Välen Park

Vi, Skanska Sverige AB, org.nr. 556033-9086 och Stena Bygg AB, org.nr. 556819-5167, ansöker härmed tillsammans om markreservationen för bostäder med blandade upplåtelse- och boendeformer vid Välen Park. Vi ansöker om markreservationen i sin helhet.

Skanska och Stena arbetar aktivt med att ständigt utveckla bolagen mot hållbarhetsdrivna organisationer med starka värdegrunder. Vi inser vårt ansvar som samhällsutvecklare och vill tillvarata vårt handlingsutrymme att skapa långsiktiga värden som gör skillnad för samhället, staden och individen.

Nu vill vi tillsammans ta ett nytt steg: sätta social hållbarhet i fokus och utmana normen för hur man utformar ett attraktivt och levande kvarter. Vi vill skapa en inkluderande och samhällspeglande miljö, där en mångfald av boendeformer möter olika behov och där människor med vitt skilda förutsättningar möts i vardagen. Genom 37 konkreta utfästelser samlade under sju fokusområden, vill vi bidra till en långsiktig hållbar utveckling för ökad tolerans och gemenskap.

Vi hoppas att det nyskapande konceptet som vi kallar Ett inkluderande kvarter får bli verklighet för första gången vid Välen Park. Vi tror att kvarteret kan bli en modell att ta vidare in i byggandet av ett Göteborg för alla. Om det kan bana väg för ett annorlunda tänkande inom nyproduktion av bostäder kan effekterna för staden bli stora på sikt.

Göteborg 2017-09-20

Lars Henriksson

Regionchef
Skanska Nya Hem Göteborg
lars.g.henriksson@skanska.se
Tfn: 010-448 46 68

Agneta Kores

VD
Stena Fastigheter Göteborg
agneta.kores@stena.com
Tfn: 0703-30 39 30

Niklas Ohldin

VD
Stena Bygg
niklas.ohldin@stena.com
Tfn: 0768-38 00 99

Bifogas:

- Konceptbeskrivning
- Beskrivning av samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling
- Referensprojekt

Ett inkluderande kvarter

7 fokusområden – 37 utfästelser

- 1 Integrerad blandning av upplåtelseformer**
 1. Blandning av upplåtelseformer i ett och samma hus
- 2 Mångfald av boendeformer**
 2. Bostäder med särskild service
 3. Seniorboende
 4. Kommunala kontrakt, mellanuthyrning (anpassad hyra resp marknadshyra)
 5. Kollektivboende/bogemenskapslägenheter
 6. Vänförening/kvartersförening
- 3 Levande kvarter**
 7. Förskola
 8. Lekplats
 9. Torgyta med handel
 10. Inkluderande gårdsmiljöer
 11. Verksamhetslokaler
 12. En sammanhållande kvartersledare
 13. Relationsförvaltning i driftsskedet
 14. Kvartersråd
- 4 Grön Plan för ekologisk hållbarhet**

Hållbart byggande

 15. Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande
 16. Grön byggarbetsplats
 17. Hållbara materialval
 18. Klimatkalkyl för minskad klimatpåverkan

Ekosystemtjänster

 19. Regnträdgårdar
 20. Förstärkning av den ekologiska kvalitén
 21. Biologisk mångfald

Program för hållbart resande

 22. Fordonspool
 23. Cykelfrämjande åtgärder och faciliteter
 24. Mobilitetsdagar med boende

Hållbar resursanvändning

 25. Ytor för samutnyttjande och återbruk
- 5 Dialog och delaktighet som arbetssätt**
 26. Samverkansprocess för analys och bebyggelseplan

Dialogplattform

 27. Löpande dialogträffar
 28. Digitalt dialogverktyg
 29. Gårdsmiljöer i medskapande
 30. Boendedialog - inflytande i den egna miljön
- 6 Sociala åtaganden under byggtiden och förvaltning**
 31. Praktikanter
 32. Lärlingsanställningar
 33. Studiebesök
 34. Inspirationsföreläsningar
 35. Plan för social värdeskapande under driftsskedet
- 7 Följeforskning (Vinnova)**
 36. Verktygslåda för normkreativ visualisering i stadsutveckling
 37. Innovationslabb för ökad inkludering

Skanska Nya Hem och Hyresbostäder



Lars Henriksson



Karolina Olsson



Cindy Jonsson



Christina Ingelsten



Carlos Montecinos

Stena Fastigheter



Agneta Kores



Bodil Löfmark



Niklas Ohldin

Ansökan om markreservation

Referensnr FNVG1/17

Bostäder vid Välen Park



Ett inkluderande kvarter – konceptbeskrivning

Det inkluderande kvarteret är vårt sätt att gå utanför boxen och utmana rådande normer för stadsutveckling. I en stad för alla behövs platser där boende med olika förutsättningar känner sig hemma och en mångfald av besökare upplever sig välkomna.

När människor med olika ålder, bakgrund och livssituation möts i sin vardag kan förståelse och tolerans växa. Inbillade gränser nöts ner, olikheter blir självklarheter och nya intryck berikar varandra. Vi ser Välen Park som ett första steg i en långsiktig satsning för ett öppnare, mera sammanhållet Göteborg.

Vi åstadkommer förändringen genom 37 konkreta utfästelser (fetmarkerade i beskrivningen) samlade under sju fokusområden. De första fyra fokusområdena behandlar kvarterets utformning medan fokusområde 5–7 avser arbetsprocessen.

1. Integrerad blandning av upplåtelseformer

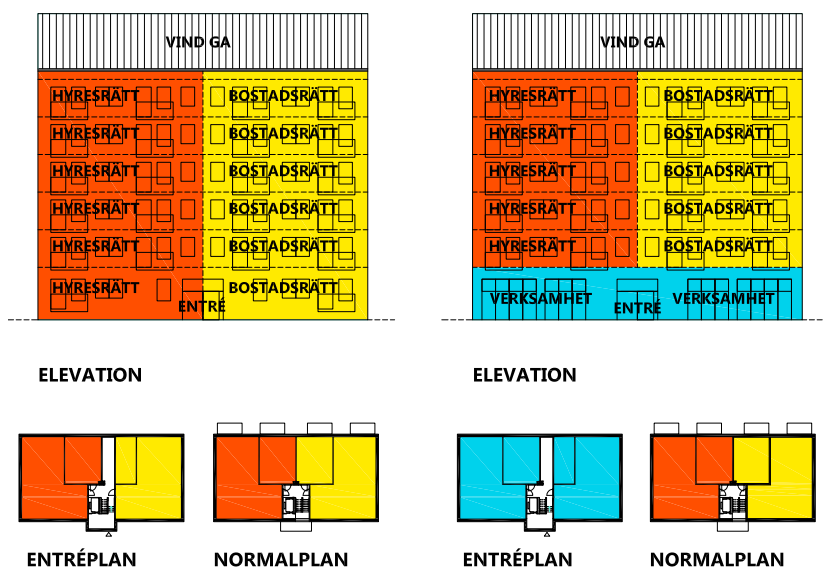
Genom att blanda upplåtelseformer i en stor del av husen åstadkommer vi en genuin mix. Det motverkar ett potentiellt ”vi-och-dom-tänk” i området, mellan dem som äger och dem som hyr.

I området finns idag en övervägande majoritet av hyresrätter. Vi föreslår därför 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter i kvarteret. Då jämnas förhållandet ut och olika former av boende-karriär erbjuds.

Fram till nu har man byggt blandade kvarter i staden genom att kombinera byggnader som var för sig innehåller bostadsrätter respektive hyresrätter. Nu suddar vi ut gränserna och **blandar upplåtelseformerna i ett och samma hus**, i samma trappuppgång. Det är dags att utmana fördomen att efterfrågan på bostadsrätter är svagare nära hyresrätter.

En fastighetsutredning (lämnas på begäran) är genomförd av lantmäterikonsult Åke Persson och visar att konceptet är fullt genomförbart:

- Fastigheten delas vertikalt så att halva huset blir hyresrätter och halva bostadsrätter.
- Bottenvåningarna kan hyra antingen bostäder eller verksamhetslokaler.
- Vid behov används tredimensionell fastighetsindelning.
- Lokalerna kan antingen hyras ut av bostadsrättsföreningen eller hyresfastighetsägaren, alternativt säljas till annan fastighetsägare.
- Tak, vindar, fasader, gårdar och tekniska funktioner blir gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighet. Genom balanserade andelstal främjas ett helhetstänkande.



4. Ekologisk hållbarhet

Att värna naturens resurser är en grundläggande förutsättning för en hållbar bebyggelse. Gröna åtgärder som främjar miljön och människors hälsa är därför en självklarhet för oss i Välen Park.

Tillsammans har vi formulerat följande Gröna Plan:

Hållbart byggande

- Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande
- Grön byggarbetsplats (miljöcertifiering under produktionstiden)
- Hållbara materialval
- Klimatkalkyl för minskad klimatpåverkan

Ekosystemtjänster

- Regnträdgårdar (LOD i gårdsmiljö)
- Förstärkning av den ekologiska kvalitén (grönska, grönytor och möjlighet till odling)
- Biologisk mångfald (växtval, insektsfaciliteter mm)

Program för hållbart resande

- Fordonspool (elcykel, lastcykel, elbil)
- Cykelfrämjande åtgärder (goda parkeringsmöjligheter, cykeltvätt, verkstad mm)
- Mobilitedagar med boende (informationskampanj, utmaningar, erbjudanden och aktiviteter som främjar hållbara resvanor)

Hållbar resursanvändning

- Ytor för samutnyttjande och återbruk

I Välen Park anläggs och anpassas grönytor till de naturliga biotoperna i närheten. Gårdsmiljöer görs gröna och attraktiva och blir en trädgård för alla. Odlingsmöjligheter främjar oväntade möten, engagemang och grönska som varierar över tid. Ekologiska värden skapas för växter, djur och människor.



5. Dialog och medskapande som arbetssätt

Vi tror på tidig samverkan mellan kommunen, byggherrar, experter och övriga aktörer, där också kringboende och inflyttare i området får vara med och säga sitt. Vi vill bjuda in till samverkansprocesser och medskapandeaktiviteter för att tillgodose faktiska behov och bygga miljöer som passar flera.

Vi välkomnar den efterfrågade dialogen och analysen med idrotts- och föreningsförvaltningen om hur föreningslivets behov kan säkerställas. Vi vill gärna ta en aktiv roll i det arbetet och föreslår en **samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling**, se separat avsnitt sid 5.

Gällande löpande dialog med den intresserade allmänheten och kringboende planerar vi för en **dialogplattform** som innebär att olika målgrupper får vara med och påverka genom projektets olika skeden. Skanska och Stena har goda erfarenheter från arbetssättet både i Nya Hovås, Aspen Strand i Lerum, Brilljant- och Smaragdgratan där dialog-

arbetet givit en tidig förankring av platsens förändring samtidigt som det genererat många goda idéer till projektet. Genomgående handlar det om att på olika sätt vara generös med information, tillgänglig för frågor och lyhörd för synpunkter och förslag ([se filmen, 2 min](#)).

Vi avser att hålla **löpande dialogträffar** där invånare och berörda får veta status för projektet, kan bidra med synpunkter som tas in i projektutvecklingen och blir goda ambassadörer. **Gårdsmiljöerna** blir föremål för en **medskapandedialog** under ledning av White Arkitekter med normkreativitet och inkludering som ledord. Det är också vår ambition att de som ska bli boende eller verksamma i kvarteret i så stor utsträckning som möjligt ska bjudas in att delta i **utformningen av den egna miljön**: förskolan, BmSS-boende, seniorer och bogemenskap ges alla möjlighet till insyn och inflytande. Dialogprocessen blir därmed också ett sätt att bygga gemenskap mellan den mångfald av människor som ska bli kvarterets invånare, redan före inflytt. ([se filmen, 1 min](#)).

Dialogen fortsätter under förvaltningskedet. Stena arbetar med relationsförvaltning där man värdesätter kontakten med de boende och förutsättningar skapas för trivsel, trygghet och vilja att bo kvar länge i området. En ständigt pågående **boendedialog** och viljan att tillvarata människors idéer och engagemang är väsentlig. För Stena är dialog en inarbetad värdegrund och en grundsten för relationsförvaltningen där man hela tiden ser till att de boende, grannar, lokala samarbetspartners, stadsdelen med flera vet vad som händer, känner sig trygga och involverade ([läs mer](#)).

En ständigt pågående boende-dialog och **viljan att tillvarata människors idéer och engagemang är väsentlig.**

6. Sociala åtaganden under byggtiden och driftsskedet

Utöver de långsiktiga sociala ambitionerna i kvarteret vill vi också bidra med en övergripande social samhällsinvestering. Vi låter därför bostadsprojektet bli en språngbräda för framtidstro, motivation och första klivet in på arbetsmarknaden.

Under planerings- och byggtiden öppnar vi upp för att ta emot **praktikanter** och **lärlingar** som står långt ifrån arbetsmarknaden. De får erfarenhet, coaching och kontakter som hjälper dem från utanförskap till första jobbet. Skanska har i projekt Kvibergs Entré utvecklat ett arbetssätt för detta i samverkan med olika samarbetspartners som driver matchning, arrangerande av **studiebesök** och **inspirationsföreläsningar**. Projektet har på två år slussat nio personer från arbetslöshet till anställning och på andra sätt involverat över 350 personer ([se filmen, 2 min](#)).

Genom en värdedriven förvaltare med tydlig social agenda säkrar vi också en långsiktig **plan för socialt värdeskapande under driftsskedet**. Stena samverkar exempelvis med skolor i olika stadsdelar (bl a Tynnered) där målsättningen är att skapa bästa förutsättningar för

barn att lyckas i skolan och lägga grunden för en bra framtid. Arbetet innehåller aktiviteter som läxhjälp, PRAO, klasscoachning, språkcafé, sommarjobb och fritidsaktiviteter. Både barn, elever, föräldrar och andra aktörer i och kring skolan är inblandade. Stena genomför också riktade arbetsmarknadsinsatser till människor som befinner sig i eller riskerar att hamna i utanförskap.

Vi vill vara förebilder, skapa motivation och visa att det goda livet är möjligt. Redan idag finns ett stort samhällsengagemang i våra respektive organisationer och vi är väl införstådda i vad som krävs för ett fruktbart utbyte.

Vi vill vara förebilder, skapa motivation och visa att **det goda livet är möjligt.**



7. Följeforskning

Visionära illustrationer av framtidens städer och kvarter visar ofta ett stereotypt urval av människor och aktiviteter. Genom sociala innovationer kan vi knuffa stadsutvecklingen i en normmedveten och inkluderande riktning.

De bilder vi visar av staden signalerar vilka som ska ges plats i den. Lindholmen Science Park Visual Arena har med idén om det inkluderande kvarteret vunnit forskningsmedel hos Vinnova i konkurrens med 87 andra ansökningar. Vi ska ta fram alternativa visualiseringar under projektets gång som utmanar och bryter branschens normer kring t ex ålder, genus, etnicitet och funktionsvariationer. Forskningen lyfter in normkritiska frågeställningar i dialogprocesserna och utvecklingen av området. Resultatet blir en **verktyglåda för normkreativ visualisering i stadsutveckling** som testas i verkligheten, integreras i projektets arbetsprocesser och görs tillgänglig för övrig byggbransch genom kurser och material. Ett forskarteam står nu redo att arbeta med

innovativ visualisering, i ett samarbete mellan Lindholmen Science Park, RISE, Chalmers Arkitektur, White Arkitekter, Skanska Nya Hem och Göteborgs Stad.

Ytterligare fölieforskning handlar om **social innovation för ökad inkludering** där Stena i samverkan med Rädda Barnen, Hyresgästföreningen och Stadsdelen Väster driver ett innovationslabb för ökad gemenskap och trygghet. Projektet Vårt Tynnered genomförs i syfte att ge civilsamhället och hyresgäster i området en tydligare och starkare position i utvecklingen av bostadsområdet och stadsdelen. Resultaten ökar det reella inflytandet för de boende i området, stärker gemenskapen och ökar den upplevda tryggheten av platsen. Erfarenheterna från innovationslabbet i Tynnered kommer ge näring till både samverkansprocesser, utvecklingsarbete och framtida förvaltning av Välen Park.

Samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling

Vi välkomnar den efterfrågade dialogen om hur idrotts- och föreningslivets behov kan säkerställas och öppnar för att processleda den. För att kvalitets-säkra samarbetet tror vi att arbetet bör ledas av en neutral aktör och har fört samtal med konsultbolaget Preera om uppdraget.

I nedanstående figur beskrivs våra tankar kring samverkan i två steg; före och efter ansökan om planbesked. Processens första steg bygger på tre workshoptillfällen som leder fram till en gemensam målbild: en skiss med en helhetslösning som blir underlag till en gemensam ansökan om planbesked i juni 2018. Kontakt är tagen med kommunen och Campushallen i Linköping som driver idrottsanläggningar i anslutning till den nya stadsdelen Vallastaden. Representanter därifrån fungerar gärna som rådgivare och bollplank i detaljplaneringen av samverkansprocessen (se referensprojekt 1).

Vi ser vikten av ett hela-staden-perspektiv samt att förslaget som tas fram är i linje med det pågående

programarbetet för Frölunda. Representanter från Idrott- och föreningsförvaltningen liksom för program-arbetet för Frölunda är därför väsentliga. Likaså andra berörda kommunala förvaltningar och eventuellt även representanter från föreningarna som nyttjar platsen idag och/eller idrottsförbund i Göteborg. Vår erfarenhet säger oss att det är bra att ta in alla som berörs tidigt i processen.

Processens andra steg innehåller en fortsatt samverkansprocess med berörda med fokus på projekt-utveckling och detaljplanering.

Figuren nedan är ett förslag på hur man kan jobba. Vi ser framför oss att vi i samförstånd med Fastighetskontoret sätter ramarna för hur det ska gå till.

I Kvarteret Sjösjättningen har Skanska och Malmö Stad arbetat tillsammans på liknande sätt med start i en markreservation och med en samverkansprocess som lett fram till helhetstänkande, gemensamma mål och planer (se referensprojekt 2). Det är på det sättet som vi vill samverka även i Välen Park, under hela resan.

Steg 1 – Fram till ansökan om planbesked →				Steg 2 – Detaljplaneprocessen
Fas	Kartlägga nuläget	Utforska önskat läge	Konkretisera	Projektering
Aktiviteter	- Identifiera nyckelpersoner & intressenter - Utforskande intervjuer (ca 8 st) med nyckelpersoner - Kartläggning & faktainsamling	- Workshop 1: Behovsanalys projektets aktörer & övriga intressenter - Workshop 2: Scenariobeskrivning inklusive riskanalys - Utforskande dialog med rep från Välen Idrott & Föreningsliv	- Workshop 3: Utvärdera idé i förhållande till olika intressenter - Ta fram detaljerad skiss - Skriva ansökan	- Medskapande dialog med nyckelpersoner & berörda - Göra ev kompletteringar Aktiviteter skräddarsys utifrån output från steg 1 & erhållit planbesked
	- Vilka aktörer finns, utöver Ioff, SBK och FK, och vem äger vilka frågor? - Vilka frågor är förhandlingsbara och inte? - När och hur ska olika berörda intressenter involveras i dialogen? - Vad har platsen för olika funktioner idag? - Hur ser idrotten/föreningslivet ut på platsen och vilka behov finns? - Hur ser nuvarande avtal ut och vilka kommunala beslut krävs?	- Hur ser våra olika drömmar om och önskemål för Välen Park ut? - Vilka funktioner/värden är viktiga här och vilka är viktiga att behålla – men någon annanstans? Vilka funktioner innebär det på denna plats? - Vilka behov ser vi för platsen på lång sikt ur ett hela-staden-perspektiv? - Möjligheter och utmaningar med idrott och bostäder i samverkan?	- Hur påverkas platsens olika intressenter? - Hur får vi föreningarna på platsen tillfredsställda? - Hur löser vi allmänhetens behov? - Hur ska samarbetet mellan projektets aktörer se ut och fungera under planprocessen? (ex målbild, organisationsstruktur och uppföljning)	- Vilka utmaningar och ev hinder finns? - Hur inkluderar och informerar vi löpande intressenter? - Utifrån givna förutsättningar och ramar - vilka särskilda önskemål och ev mervärden finns? - Hur skapar vi bästa förutsättningar för samexistens mellan föreningsliv, boende och övriga verksamheter?
Resultat	- Genomförd nulägesanalys - Förutsättningar för platsen identifierade - Roller, ansvar, forum och beslutsformer klargjorda - Gemensamma spelregler för dialogprocessen	- Gemensam målbild och klargjorda förväntningar - Funktioner/behov förankrade med relevanta intressenter - Initial skiss framtagen	- Inlämnad ansökan om planbesked - Underlag för social konsekvensanalys framtaget - Gemensam plan för hur vi exploaterar och förvaltningar vill jobba tillsammans i den fortsatta processen	- Förändringar av platsen förankrade hos berörda - Särskilda önskemål och ev mervärden identifierade - Plan för fortsatt kommunikation med intressenter framtagen
Tid	Nov–dec 2017	Jan–apr 2018	Maj–jun 2018	2018–20XX

Referensprojekt 1

Blandstad med dialogen i centrum



Vallastaden

En helt ny stadsdel – grön, varierad och granne med idrotten

Vallastaden i Linköping är ett nytt område med cirka 1000 bostäder där man testat nya arbetssätt inom samhällsbyggnad. Stadsdelen består av bostäder med olika upplåtelseformer, prisklasser och boendeformer.

Man har satsat på verksamheter i bottenplan, gemensamhetslokaler, en bilfri miljö och genomtänkt anknytning till de intilliggande kommunala idrottsanläggningarna. Där finns också park, förskola och skola. Här står människans behov och välmående i centrum. Skanska har deltagit aktivt i den nytänkande utvecklingen av stadsdelen och byggt både skola och bostäder. Dialog och medskapande, grönt byggande, logistik och säkerhet har varit fokusområden för Skanskas bidrag till Vallastaden. Här hämtar vi många lärdomar som vi vill ta med in i konceptet för ett inkluderande kvarter.

En av lärdomarna är behovet av tidig samverkan och dialog med sakägare och andra berörda. I Vallastaden låg nämligen idrottsanläggningarna på plats när stadsdelen skulle byggas, liksom det gör i Välen Park.

Tack vare utvecklingen av den nya stadsdelen kan anläggningarna nu bli del av många människors vardagsliv i god samexistens med bostadsområdet. Vallastadens nya cykelbanor, vägar och busshållplatser gör också anläggningarna mer tillgängliga än innan.

Dialogen mellan idrottsförbund och kommunen var begränsad under Vallastadens planering och produktion. Med facit i hand kan man se att en tidig dialog på många sätt hade varit värdefull. Med en gemensam målsättning och plan för idrottens omfattning hade man kunnat planera bättre för samspelet mellan boende och idrotten, bättre omhänderta idrotts- och föreningslivets unika idéer och behov som skapar bästa förutsättningar för folkhälsa hos stadsdelens invånare.

Vi har en haft kontakt med Linköpings kommun och stiftelsen Campushallen som driver anläggningarna och representanter därifrån ställer sig positiva till att utbyta erfarenheter med oss och fungera som rådgivande i planeringen av en samverkansprocess för Välen Park.

Läs mer: www.vallastaden2017.se

Med facit i hand kan man se att en tidig dialog **på många sätt hade varit värdefull.**

Socialt värdeskapande

Kvarteret Sjösättningen

Samverkansprocess för socialt värdeskapande

I Västra Hamnen i Malmö startade Skanska Nya Hem och Malmö Stad 2012 ett pilotprojekt tillsammans. Målsättningen var att utveckla en gemensam social agenda för en markreservation gällande Kvarteret Sjösättningen och tidigt sätta upp en handlingsplan för social hållbarhet som följer projektets alla fem skeden. Pilotprojektet ska bli en erfarenhetsbank för kommande markanvisningar.



Den sociala agendan togs fram i en samverkansprocess där intressenter och berörda aktörer deltog i ett antal workshops, vars resultat bearbetades mellan träffarna. Från stadens sida deltog många: Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Fritidsförvaltning, Miljöförvaltning,

Stadsområdet, Gatukontoret, Arbetsmarknadsenheten, m fl. Skanska Nya Hem är och har varit mycket drivande i processen och processledningen. Innehållet som vuxit fram under samverkansprocessen sammanfattas i sex prioriterade hållbarhetsrubriker:

1	Funktionsblandning och samutnyttjande	Effektivt nyttjande av ytor, resurser samt skapa möten och livskvalitet.
2	Mötesplatser och öppenhet	Skapa samhörighet, trygghet och förankring.
3	Mångfald	Olika upplåtelseformer, LSS, olika boendeformer t ex kompisboende och anvisningsboende.
4	Sysselsättning	Praktikplatser för unga och utrikesfödda under projektets planering, produktion och förvaltning.
5	Barn och unga	Goda uppväxtmöjligheter, tillgodose behov, främja lärande och möten över generationsgränsen, mentors- och inspirationsprogram för ungdomar.
6	Samverkan med andra aktörer	Delaktighet mellan näringsliv, civilsamhället och offentlig sektor som drivkraft för innovativa lösningar, ökad förståelse och gemensamt ansvar.

Från start har vi med stort intresse följt framtagandet av Kvarteret Sjösättningen.

De konkreta åtgärderna under varje rubrik har samlats i en handlingsplan. De gäller utformningen av bostäderna och planeringen av kvarteret men också sociala åtaganden som möjlighet för sociala företag att ha verksamhet i lokalerna i bottenvåning och arbetsmarknadsinsatser under byggtiden (lärlingsanställningar och praktikplatser). Skanska Nya Hem driver snarlika initiativ i pågående projekt i Göteborg.

Samhällsinvesteringen som projektet gör i sociala värden sammanfattas i en särskild kalkyl som hålls isär från projektets kalkyl i övrigt. Där redovisas kostnaderna för projektets sociala åtgärder, som sedan finansieras enligt en överenskommen fördelningsnyckel mellan Malmö Stad och Skanska.

Från start har vi med stort intresse följt framtagandet av Kvarteret Sjösättningen, från markreservation till färdigt bostadskvarter. Vi ser att arbetssättet, där en brett sammansatt arbetsgrupp driver en gemensam process, gynnar både projektets innehåll och inte minst det sociala värdeskapandet. Vi vill gärna använda en liknande metod när vi tillsammans förverkligar Välen Park till ett inkluderande kvarter.

Ansökan om planbesked

Stadsdel Järnbrott, del av fastigheten Järnbrott 758:621

2019-05-16

Fastighetskontoret, Göteborgs Stad

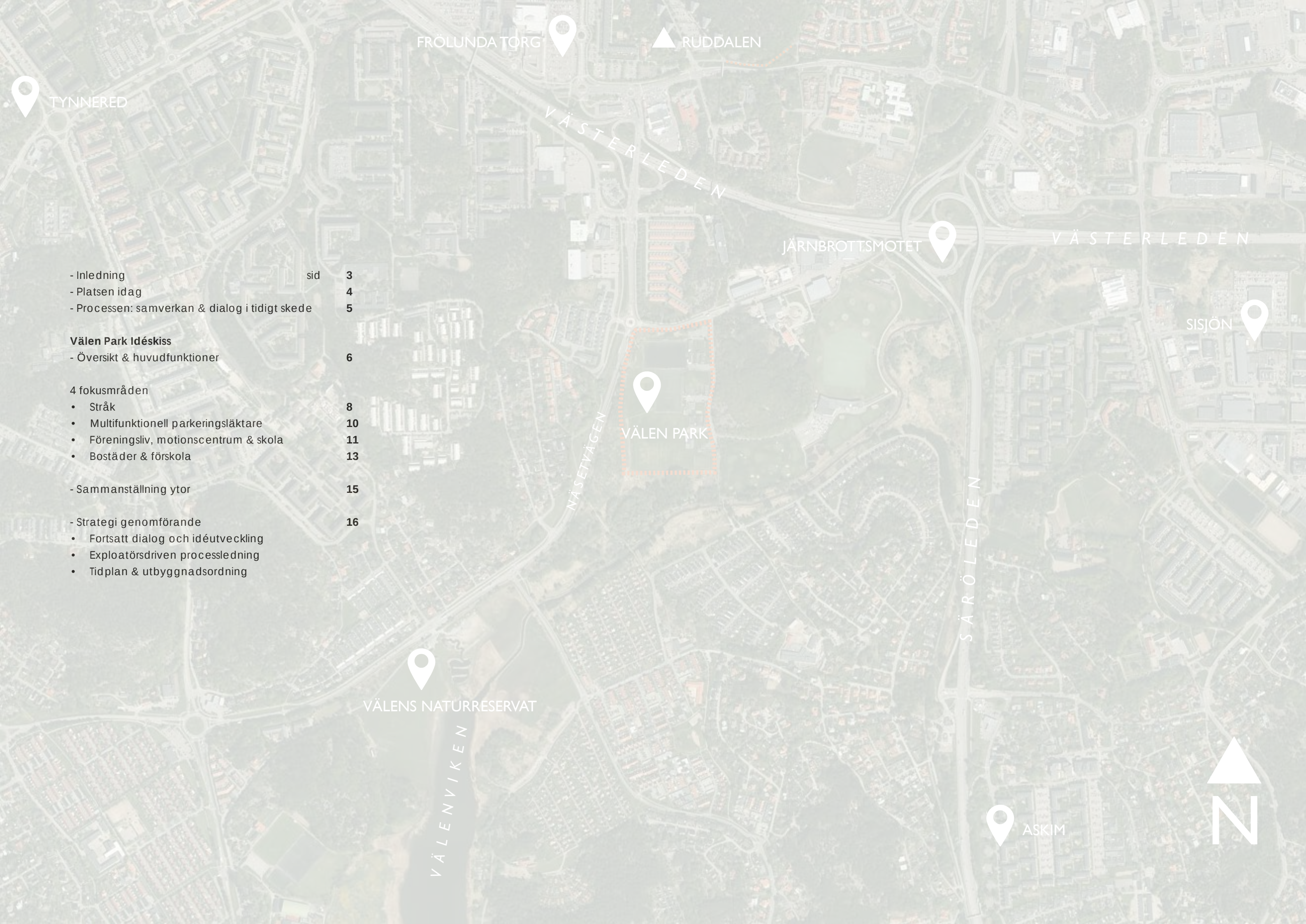
Idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborgs Stad

Skanska Sverige

Stena Fastigheter



välen park



TYNNERED

FRÖLUNDA TORG

RUDDALEN

VÄSTERLEDEN

JÄRNBROTTSMOTET

VÄSTERLEDEN

SISJÖN

VÄLEN PARK

SÄRÖLEDEN

VÄLENS NATURRESERVAT

VÄLENSVIKEN

ASKIM

N

- Inledning	sid	3
- Platsen idag		4
- Processen: samverkan & dialog i tidigt skede		5
Välen Park Idéskiss		
- Översikt & huvudfunktioner		6
4 fokusråden		
• Stråk		8
• Multifunktionell parkeringsläktare		10
• Föreningsliv, motionscentrum & skola		11
• Bostäder & förskola		13
- Sammanställning ytor		15
- Strategi genomförande		16
• Fortsatt dialog och idéutveckling		
• Exploatörsdriven processledning		
• Tidplan & utbyggnadsordning		

INLEDNING

TY Fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen inom Göteborgs Stad, ansöker härmed tillsammans med Skanska och Stena Fastigheter om planbesked för utveckling av en del av Välenområdet med bostäder, föreningsliv, motionscentrum och en eventuell skola i samexistens.

I november 2017 beslutade Fastighetsnämnden att tilldela Skanska och Stena Fastigheter markreservation för Välen (FK dnr 5707/17). Markreservationen gav byggaktörerna i uppdrag att i dialog med föreningslivet, fastighetskontoret, idrotts- och föreningsförvaltningen och Stadsdelen Västra Göteborg utreda möjligheten till utveckling av platsen med ca 500 bostäder. Temat för markreservationen var socialt hållbar bebyggelse där Skanska och Stena Fastigheter inkom med ett nytänkande koncept för "Ett inkluderande Kvarter" i Välen. Bostadskonceptet som syftar till att utmana samhällsnormer inom stadsbyggnad för ökad gemenskap, mångfald och tolerans, beskrivs i sin helhet i Bilaga 1 *Konceptbeskrivning Inkluderande Kvarter*. Ytterligare krav i markreservationen var att byggaktörerna redan 2018 skulle förse Göteborgs Stad med 50 hyreslägenheter ur befintligt bestånd. Detta för att stötta Göteborgs Stad i ett utmanande bostadsförsörjningsansvar.

Kraven i markreservationen är nu uppfyllda och innehållet i denna planansökan är resultatet av den omfattande dialogprocess som byggaktörerna processlett och genomfört under 2018 tillsammans med stadens representanter, en skissande arkitekt och en opartisk dialogledare. Dialogarbetets planering, genomförande och resultat redovisas i Bilaga 2 *Rapport Dialogprocess Välen Park* (Preera) samt i en kort film (4,5 min <https://youtu.be/OST2PFI4wNw>). En samlad behovsanalys för föreningslivet finns sammanfattad i Bilaga 3, *Behovsbeskrivning föreningsliv, motionscentrum och idrottshall vid Välen Park*. Denna ligger till grund för Välenominering i idrotts- och föreningsförvaltningens investeringsplan 2019-2022 resp 2023-2026.

Av respekt för föreningslivet på platsen idag är det vår förhoppning att denna planansökan kan hanteras skyndsamt. Behovet av upprustning är väsentligt och behöver ett besked. De ideella krafterna i föreningslivet vid Välen idag gör en fantastisk samhällsinsats för integration, folkhälsa, inkludering, fritidssysselsättning för unga. Sociala samhällsvärden som är av stor betydelse.

FRÖLUNDA TORG

RUDDALEN

VÄSTERLEDEN

JÄRNBROTTSMOTET

VÄSTERLEDEN



Göteborgs
Stad

SISJÖN



Stena Fastigheter

Homes by
SKANSKA

VÄLEN PARK

VÄLENS NATURRESERVAT

VÄLENVIKEN

ASKIM

N

PLATSEN IDAG

Välen idrottsområde är beläget i Västra Frölunda ca 1km från Frölunda Torg. Frölunda centrum med omnejd är en av Göteborgs Stads strategiska knutpunkter där utbyggnad av mellanstaden är särskilt önskvärd. Kollektivtrafik liksom gång- och cykelbana finns tillgänglig i direkt anslutning till platsen. Närområdet är gles bebyggt med mestadels småbostäder. Platsen är tydligt avgränsad med stora naturområden i form av naturreservat i öst och syd och trafikleder i norr och väst. Ett avskilt område trots sin direkta närhet till Frölunda centrum.

*Utvecklingen av Välen
med gång- och cykelvänligt gatunät
liksom tillgängliga naturvärden
rimmar väl med målet om en
hållbar stadsutveckling
och en mer sammanhållen stad*

Välen har en lång historia som idrotts- och föreningsområde. Idag är tiotalet idrotts- och kulturföreningar verksamma på platsen. Förutom utomhusplaner finns där också ett flertal föreningslokaler i form av stugor/baracker glesl placerade över halva området vilket missgynnar ytanvändningen. Barackerna är snart 50 år, flera av dem i dåligt skick. Några är om- och tillbyggda genom åren. Platsen upplevs nedgången och delvis otrygg och ett behov av utveckling och upprustning kan konstateras.

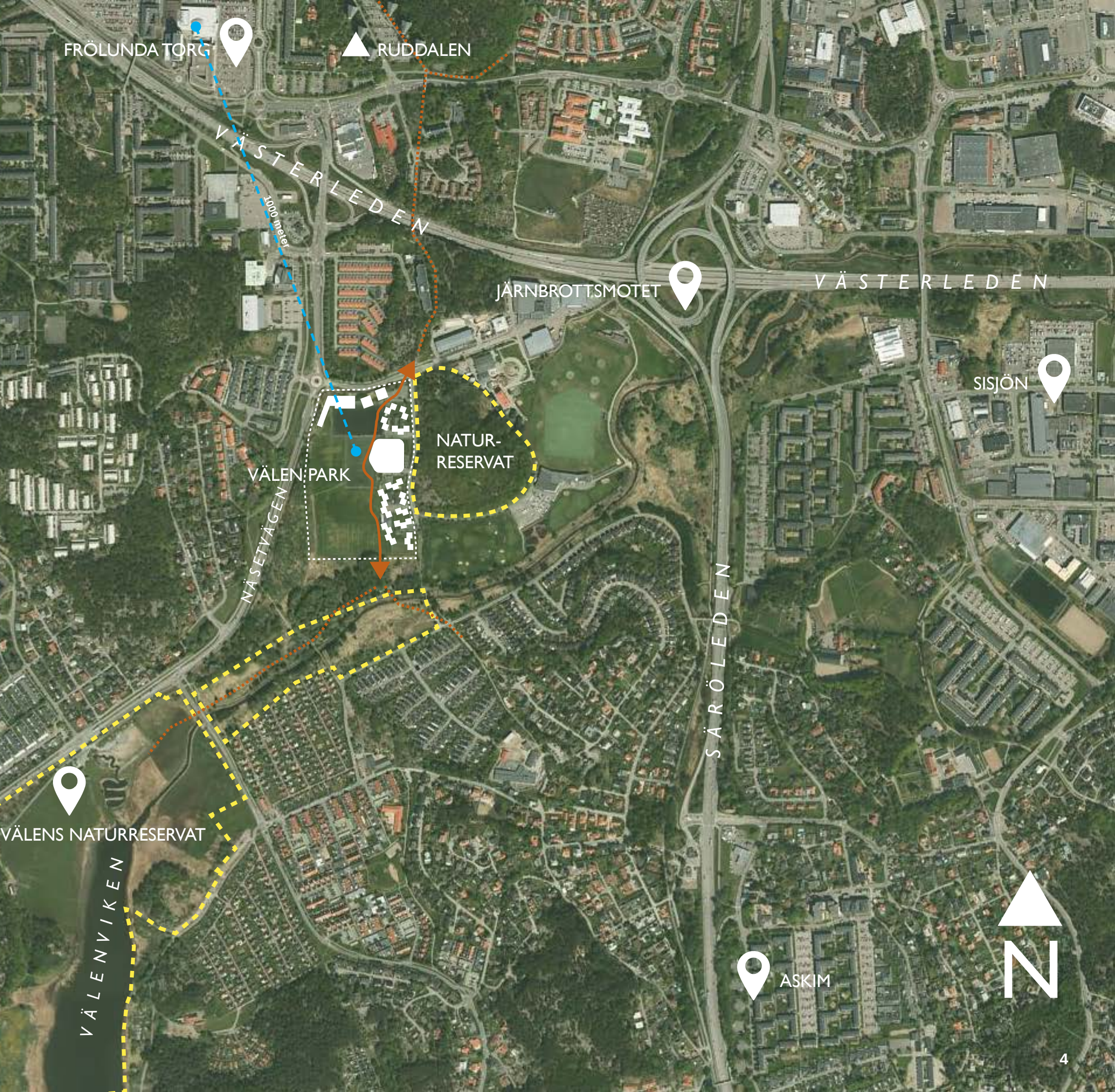
*En socioekonomisk mittpunkt
mellan miljonprogramsområden i norr
och glesa villamattor mot havet i syd*

Välens idrottsplats ligger mitt emellan stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar som lockar ungdomar från de olika områdena. Den samhällsinsats som föreningslivet med sina ideella krafter genomför kan inte nog understrykas.

*Föreningarna bedriver värdefull
verksamhet
för samhälle och individ
- integration, folkhälsa och gemenskap*



VISIONSBILD ÖVER KOMMANDE UTVECKLING AV FRÖLUNDA TORG



PROCESSEN:
SAMVERKAN & DIALOG I TIDIGT SKEDE

För att skapa bästa förutsättningar för ett framtida Välen där bostäder och föreningsliv fungerar i samexistens och genererar mervärden för varandra, har en omfattande dialogprocess i tidigt skede genomförts med en bredd av intressenter; föreningslivsrepresentanter, kringboende, representanter från olika förvaltningar i Göteborgs Stad, byggaktörer, experter, mfl. Dialogprocessen beskrivs i sin helhet i Bilaga 2 *Rapport Dialogprocess Välen Park* (Preera) och samtalen har letts av en opartisk dialogledare.

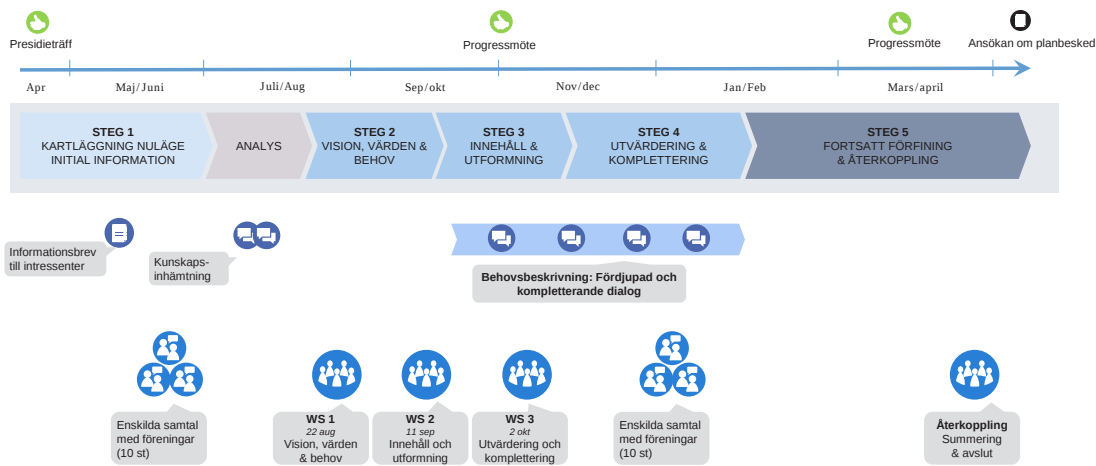
Tillsammans skapar vi ett **levande och inkluderande** Välen med win-win situationer för människor, staden och samhället!

Dialogen som bestått av intervjuer, enskilda samtal och ett flertal workshops har syftat till att skapa en gemensam idé för Välen utveckling innehållande vision, värden, disposition av ytor liksom idéer kring innehåll, samnyttjande, kartläggning av behov och knäckfrågor för fortsatt utveckling och genomförande. En skissande arkitekt har funnits med under hela resan för att lyssna in och tolka ord till konkreta skisser som sedan utvärderats vid workshops i en iterativ process. En kort film om dialogen med föreningslivet finns också framtagen (Se filmen 4,5 min, <https://youtu.be/0ST2PFI4wNw>) liksom en behovsbeskrivning avseende framtida förenings- och idrottsverksamhet, Bilaga 3 *Behovsbeskrivning föreningsliv, motionscentrum och idrottshall vid Välen Park*. Hemsidan www.valenpark.se uppdateras löpande för den intresserade.

Konsulter och dialogaktiviteter har finansierats av byggaktörerna. En projektgrupp ledd av byggaktörerna och fastighetskontoret med deltagare från Stadsdelsförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen har planerat och genomfört arbetet tillsammans. Framdrift och resultat har förankrats med politiker och ledande tjänstemän under processens gång. Även Stadsbyggnadskontoret och Byggnadsnämnden har delgivits löpande information samt deltagit i vissa progressmöten.



FLYGFOTO FRÅN BEFINTLIGT VÄLEN IDROTTSPLATS MOT SÖDER



PROCESSBILD ÖVER DIALOGSERIE MED FÖRENINGSLIV



SAMTAL MED FÖRENINGSLIV



WORKSHOPS MED FÖRENINGSLIV OCH NÄRBOENDE

Inspirerande
Mötesplats
LEVANDE - pulsen
Spontan
Aktiv

Tryggt
Delaktighet
INKLUDERANDE
Enkelt
Tillgängligt
Öppet för alla

Socialt
Gemenskap
TILLSAMMANS – vi:et
Relationsbyggande
Vi-känsla
Win-win

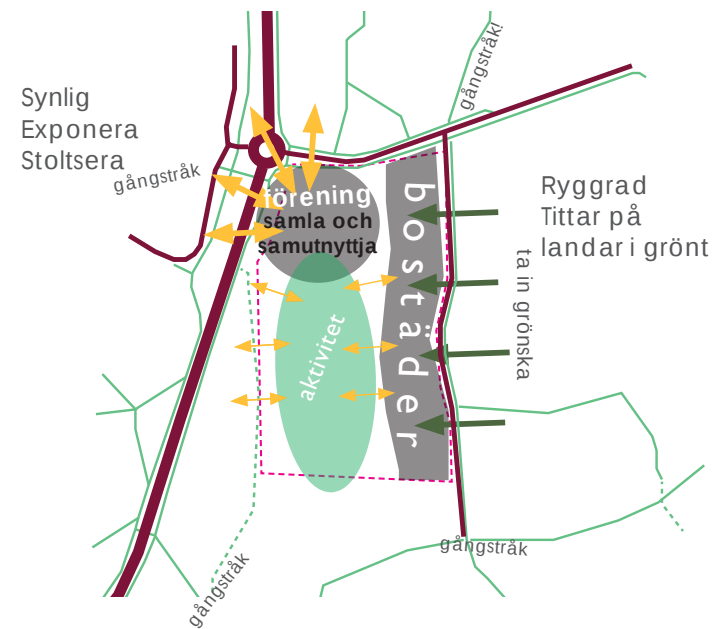
VÄLEN PARK – IDÉSKISS

ÖVERSIKT & HUVUDFUNKTIONER

Bebyggelsen koncentreras utmed områdets kanter. På så sätt bibehålls det öppna fältet för idrotts- och motionsutövning i den centrala och södra delen. Ett offentligt promenad- och aktivitetsstråk löper genom hela området. Stråket kopplar samman funktioner inom området samtidigt som det är del av ett större stråk som förbinder Frölundas höghusområden i norr med natur- och villaområden i söder. Två punkthus i Välen Parks norra del bidrar visuellt till att länka dessa områden samman. Välen Parks nordvästra hörn utgör en tydlig entré till platsen. Här samlas föreningsliv, motionscentrum och utbildningslokaler i en byggnad gestaltad som en port in till området. Bilkörningen i området ordnas med ett p-hus utöver det vanliga – med läktare mot idrottsplanen och aktivitetspark på taket för lek, gemenskap och motion.

Områdets karaktär påverkas mycket av dess lummiga inringning med stora ytor innehållande viktiga naturvärden. Även de nya dagvattendammarna, blir med rätt utformning och omsorg om detaljerna, ett starkt tillskott till den naturnära upplevelsen för boende och besökande.

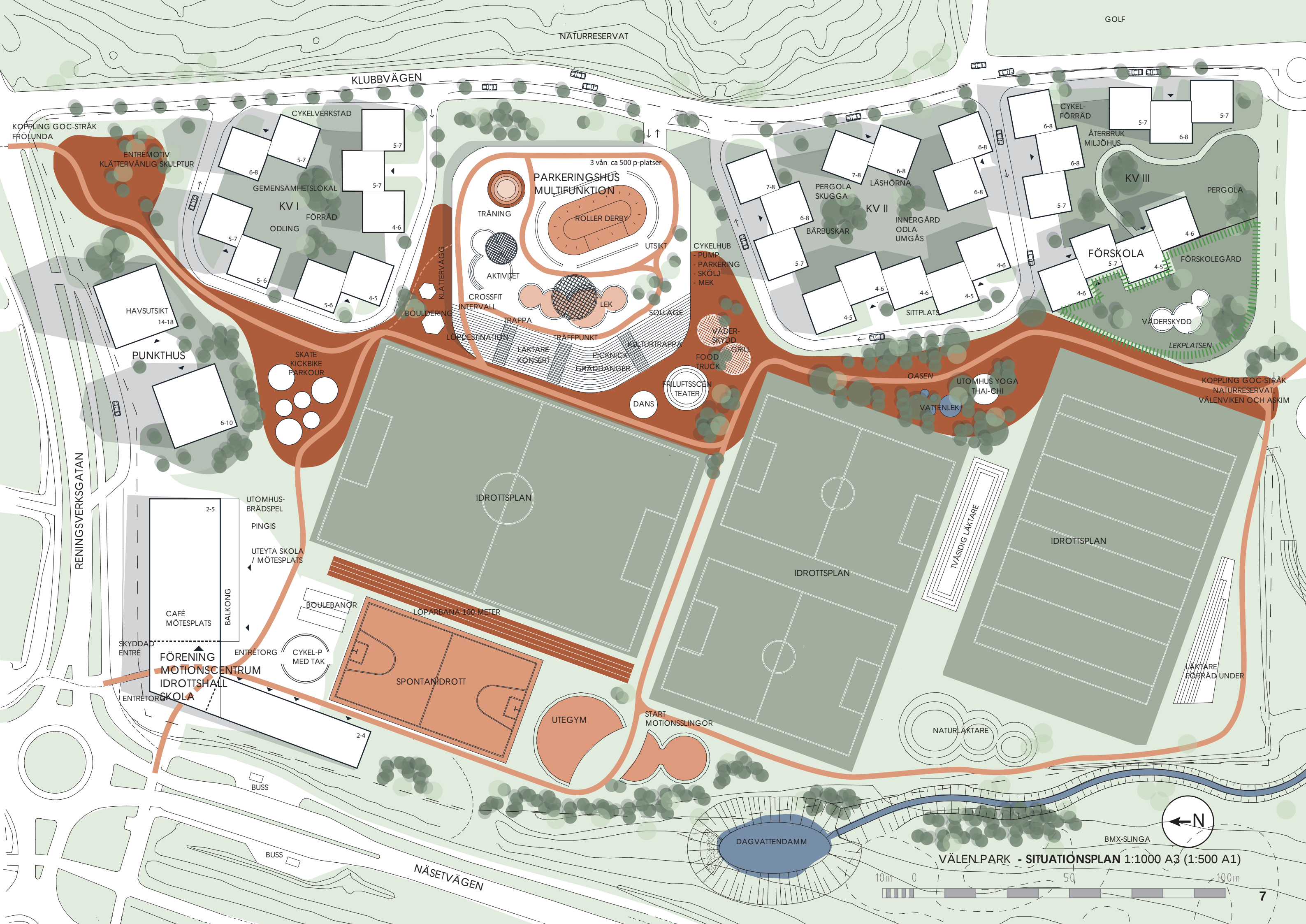
Att göra "både och".
Att både bygga bostäder, behålla och utveckla förenings- och idrottslivet på platsen



PLACERING AV FUNKTIONER - ETT AV RESULTATEN FRÅN DIALOGPROCESSEN



VRIDEN PLACERING AV FUNKTIONER SKAPAR PLATSER OCH DYNAMIK



STRÅK

I Välen Park finns idrott, föreningsliv och bostäder sida vid sida. Ett grönt offentligt stråk med stark identitet förenar och kopplar dem samman. I stråket skapas sekvenser av rum i olika skalor och med olika funktioner. Golvet tillgängliggör parken och uppmanar människor att mötas och utforska parkrummet. Ett lekbart landskap med ordnade spännande målpunkter blandat med mer informella och överraskande moment stimulerar.

Resultatet är ett aktivt Välen Park med en identitet som Västra Göteborgs nya aktivitetsområde - en park för möten, motion, rekreation och lek.

Stråket i sig kopplar på det befintliga gång- och cykelstråket som sträcker sig från Gnistberget/Järnbrottsskogen i norr via en gångbro över leden söder om Frölunda kyrkogata vidare söder ut genom Välen Park ner till Välen Naturreservat och Vålenviken.

Välen blir en upplevelserik park med tydlig identitet som bildar en aktiv entré till Välen Naturreservat. Naturreservatet är ett stort och viktigt rekreationsområde som främjar friluftsliv och ett rikt växt- och djurliv kopplat till det havsnära läget. Välen tillgodoser både vila och aktivitet.

PÅGÅENDE ÖVERSIKTSPLANERING

Idéskiss Välen Park är i samklang med stadens strategier och översiktsplanering. Både gällande och föreslagen översiktsplanering har tagits i beaktande i idéutvecklingsprocessen för Välen Park och bidragit till resultatet. Den färska Fördjupade översiktsplanen över Högsbo-Frölunda befinner sig just nu i ett samrådsskede. I den ingår tre scenarios som talar om Välenområdet; destinationsstaden, Grönt DNA och Välenparken.

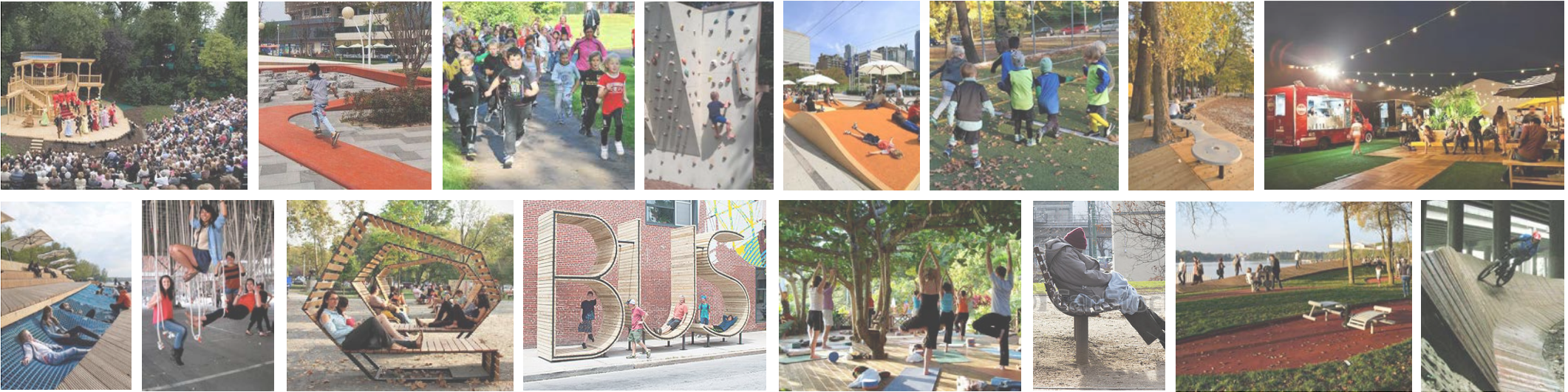
Välen Park, med sitt breda och innehållsrika utbud, blir målpunkt för både allmänhet, boende och föreningsaktiva, inom och utom planområdet (Destinationsstaden). Det gröna stråket, med grönytor och sekvenser av rum för utomhusaktiviteter kopplar samman och stärker ett grönt sammanhängande stråk i nord-sydlig riktning (Grönt DNA). Välen Park tillsammans med Välen Naturreservat och dess koppling till havet skapar en attraktiv stads- och naturpark med värde för alla stadens invånare (Välenparken). I Välen Park kopplas gator i området på ett sätt så att bebyggelsen sker med bevarad natur- och närekreationskaraktär (FÖP, förändringsalternativ C).



RÖD STRECKNING - TILLGÄNGLIGT OCH ATTRAKTIVT STRÅK I NORD- SYDLIG RIKTNING
BLÅ STRECKNING - MÖJLIGHET FÖR ANSLUTNING AV FRAMTIDA BILVÄG ÖSTERUT MOT SÄRÖLEDEN OCH SISJÖN



REFERENSBILDER





MULTIFUNKTIONELL P-LÄKTARE

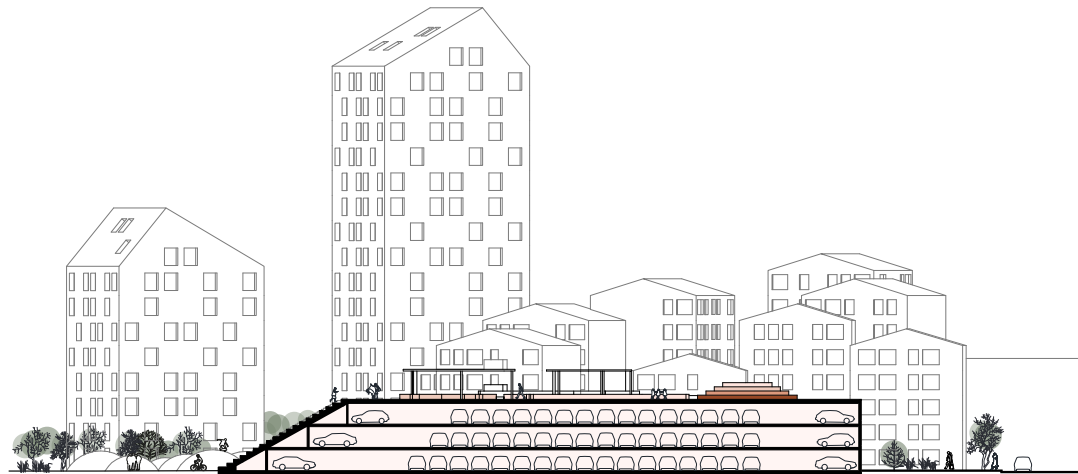
Välen Parks mitt- och träffpunkt är en smart multifunktionell anläggning där hela områdets parkeringsbehov täcks. Ca 500 parkeringsplatser på 3 plan för boende i området och för samnyttjande mellan förening, skola och verksamheter.

Vi tror på en stor grad av samnyttjande och mobilitetsåtgärder för att främja ett hållbart resande. En hög grad av samnyttjande kräver en samlad parkeringslösning på en central plats i området. För att nå flexibilitet över tid, där parkering kanske inte kommer att behövas i samma utsträckning som idag, är parkeringen placerad ovan mark. Detta medger då konvertering av ytorna till annan användning i framtiden. Exakt parkeringsbehov för de olika aktörerna inom planområdet kommer att utredas närmare i detaljplaneskedet. En fördel med dess fristående placering är att det går att addera eller ta bort ett plan om så skulle behövas.

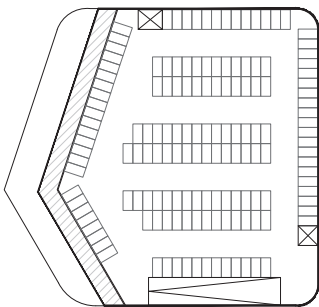
Parkeringshuset är multifunktionellt och kläs utvändigt med läktare/sittytor och aktivitetstak/väggar. Detta skapar en ikonbyggnad för platsen som tydligt bär Välen Parks identitet; lekfull, aktiv, smart funktion och samnyttjande. En plats för möten mellan människor i olika åldrar, med olika bakgrund och syfte. Här träffas boende, besökare, motionärer, föreningsaktiva, mfl. Olika funktioner blandas som skapar liv, rörelse, möten och trygghet. Behov tillgodoses för olika målgrupper och årstider.

En tydlig bärare av Välen Parks identitet - en lekfull och aktiverad målpunkt

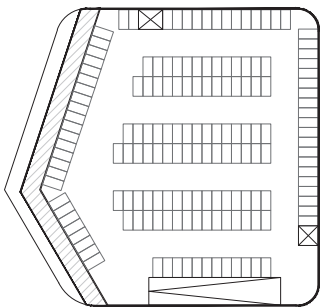
Funktionerna utvecklas tillsammans med intressenter i kommande dialogarbete. Parkeringsanläggningen kan utgöras av en gemensamhetsanläggning eller en kommunal anläggning.



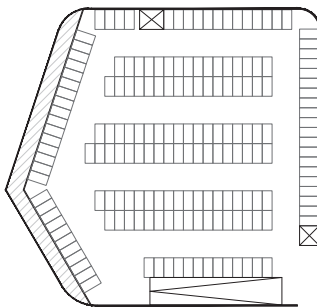
SEKTION VÄST-ÖST



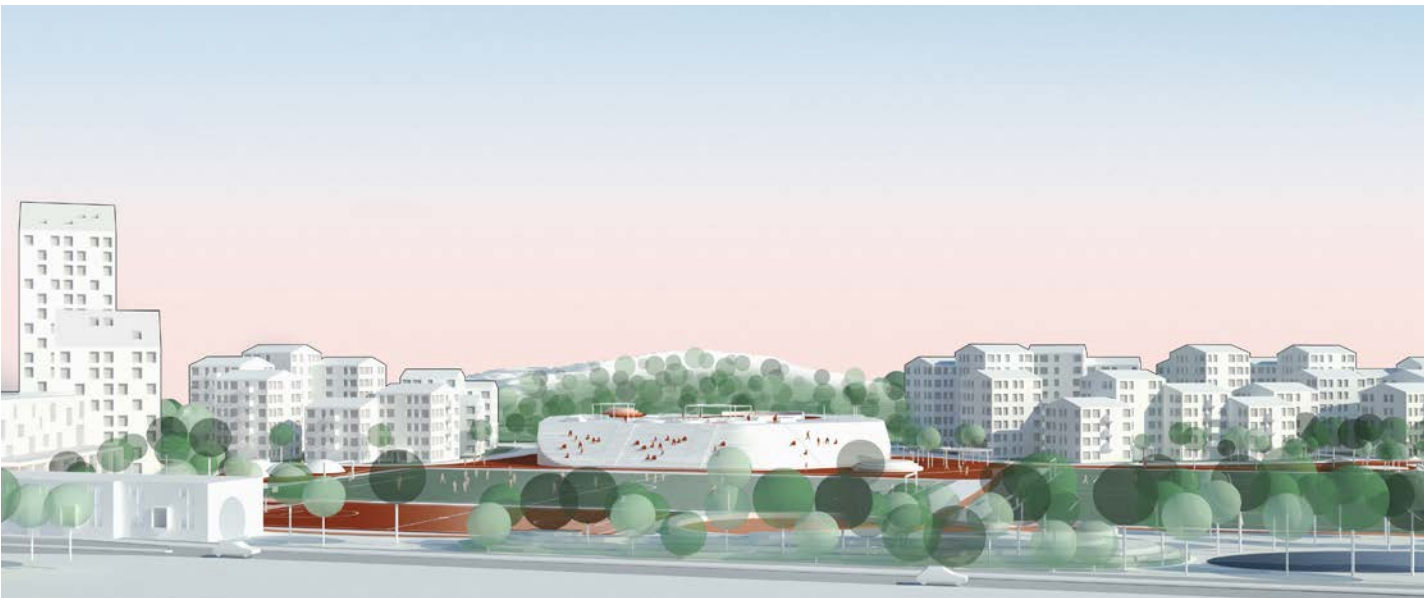
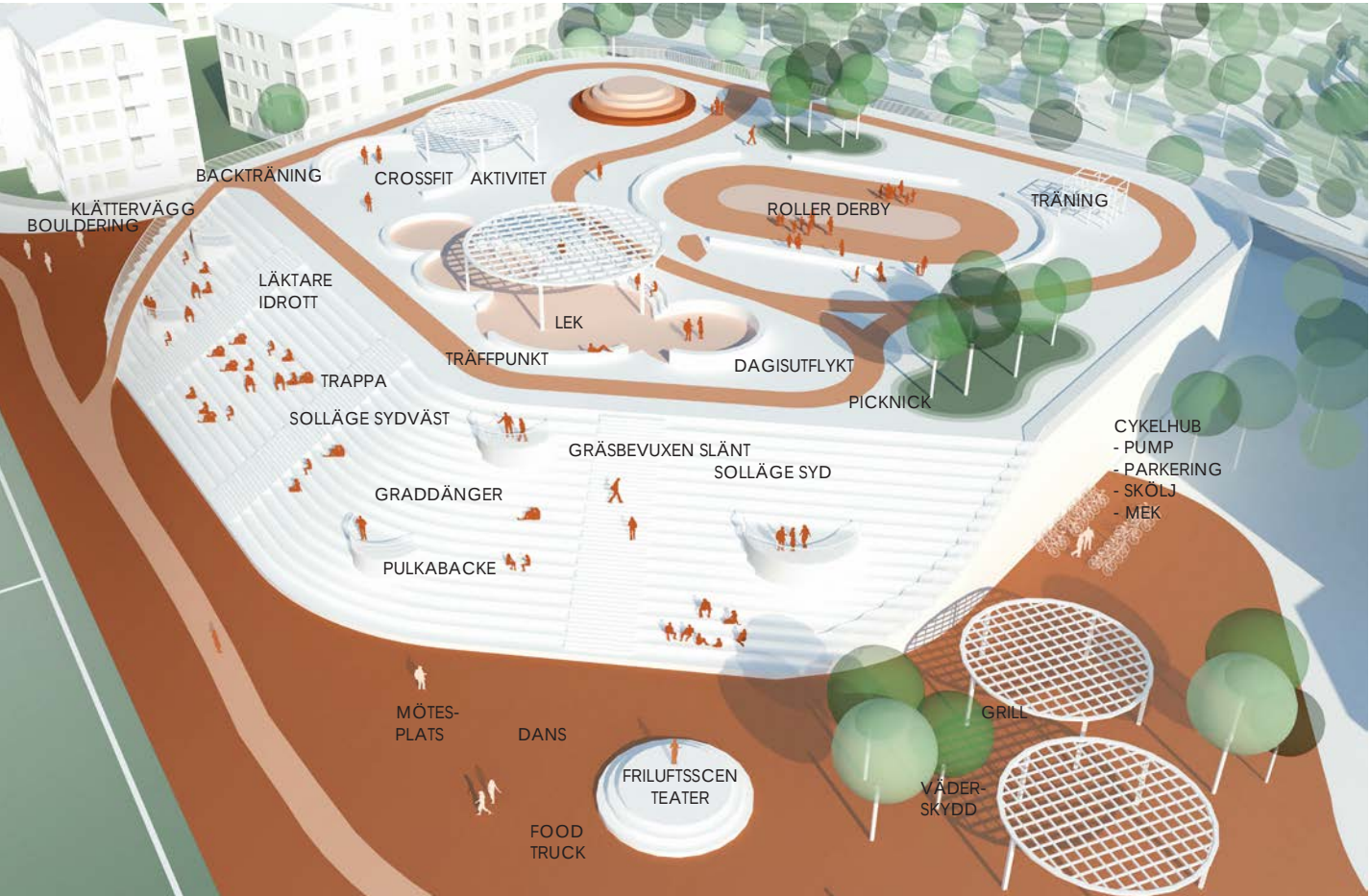
PLAN 3



PLAN 2



PLAN 1



P-LÄKTAREN BLIR OMRÅDETS MITTPUNKT SAMTIDIGT SOM DEN FÖRSTÄRKER DEN GRÖNSKANDE KULLEN, NATURRESERVATET, BAKOM



REFERENSBILDER

FÖRENINGSLIV, MOTIONSCENTRUM & SKOLA

Som entrémotiv, en gestaltad port in i området, satsar staden på en ny motionsanläggning innehållande både föreningsanpassade lokaler för de föreningar som finns på plats idag, liksom idrottshall och motionscentrum som är öppna också för allmänheten. En modern anläggning med ett varierat innehåll och stort utbud av aktiviteter. På detta sätt skapas en plats för folkhälsa riktad till alla åldrar. En initial behovsbeskrivning finns framtagen i Bilaga 3 *Behovsbeskrivning föreningsliv, motionscentrum och idrottshall vid Välen Park*, som utgör grund för Välen nominering till idrotts- och föreningsförvaltningens investeringsplan.

Göteborgs Stad har idag begränsat utbud av anläggningar i Västra Göteborg. Välen Park som geografisk placeringen för investering i en ny anläggning, motiveras särskilt av att föreningslivets här har ett brett upptagningsområde med medlemmar från ett stort spann av socioekonomiska förutsättningar; integration på riktigt.

SKOLA

Skolfrågan är en knäckfråga i samband med tillförandet av nya bostäder i staden. Just nu pågår en utredning hos fastighetskontoret där tre platser för utbildningslokaler i Välen omringliggande områden utvärderas. Utredningen beräknas vara klar under hösten 2019.

Utöver skolor i kringliggande områden finns det plats för skola inom Välen Park. En skola i anslutning till Välen Parks förenings- och motionscentrum gynnar platsen och möjliggör samnyttjande av lokaler, ytor och parkering över dygnet. Med en skola på platsen blir området levande och nyttjas under hela dagen på ett fantastiskt sätt.

FÖRENINGSLIV & MOTIONSCENTRUM

En öppen gestaltad entré, innehållande café, reception mm sätter tonen för samnyttjande, möten och interaktion. Byggnaden blir en naturlig samlingsplats för närboende, föreningsaktiva, skolungdomar och besökande. Med en genomtänkt entré ges möjlighet till både spontana och arrangerade aktiviteter (läxläsning, spela spel, fika och umgås). Byggnadens planerade innehåll beskrivs i Bilaga 3, *Behovsbeskrivning föreningsliv, motionscentrum och idrottshall vid Välen Park*.

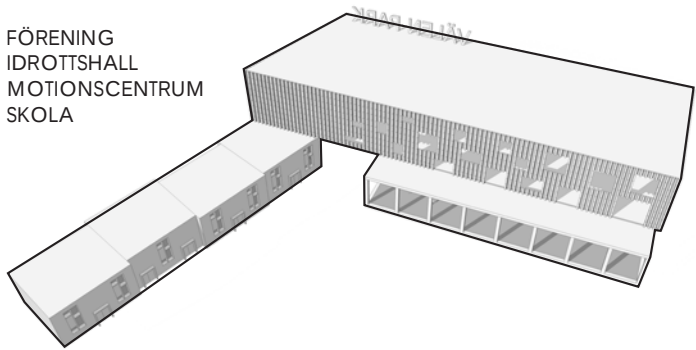
- Exempel på funktioner och innehåll;
- Judohall
 - Boxningshall
 - Föreningslokaler
 - Plats för möten och genomgångar
 - Delbar aktivitetssal för föreläsningar, konferenser och gruppträning (dans, funktionell träning, yoga mm)
 - Lokaler för styrketräning (cirkel- och konditionsmaskiner, fria vikter, etc).
 - Tillhörande ytor (såsom omklädning med låsbara skåp, bastu, dusch, toaletter mm.)
 - Friskvårdsfaciliteter (såsom samtalsrum, behandlingsrum och ytor för personal)
 - Ytor för drift (teknik, städcentral, tvätt och förråd av olika slag)

Utomhusytorna i Välen Park är till för både skolgård, organiserad idrott och spontana aktiviteter. Tre konstgräsplaner varav en är anpassad för rugby med läktare, ett utegym och en spontanidrottsplats tillsammans med trygga motionsslingor som leder vidare ner i Välen naturreservat lockar gamla som unga. Här erbjuds kontinuerliga uteaktiviteter såsom stavgång, promenader och utegymsträning.

De föreningsanpassade lokalerna består till stor del av samlingslokaler, kanslier, förråd (inne/ute) och möjlighet till föreningscafé och kök/pentryn. Även hallar för inomhusidrottsklubbar planeras.

Genom tillskapande av en anpassad anläggning där flera ytor kan samnyttjas kan ändamålsenliga lokaler tillskapas till rimliga kostnader

I dag är föreningshusen utspridda i området och verksamheten bedrivs enskilt, endast vissa utomhusytor samnyttjas men i begränsad utsträckning. Den sammanlagda ytan av befintliga föreningshus uppgår till totalt ca 4000 m² BTA. Med Välen Parks förenings- och motionscentrum skapas en ca 3800 m² funktionsintegrerad byggnad där flera funktioner, som idag finns i varje enskilt föreningshus, istället samnyttjas mellan föreningsliv, skola och allmänhet. Alla får plats och tillgång till en modern anläggning med enskilda behov tillgodosedda samtidigt som en större interaktion och samnyttjande möjliggörs.



BYGGNADSKROPPAR OCH FUNKTIONER

SKISS YTBEHOV OCH FUNKTIONER

FÖRENING, MOTIONSCENTRUM OCH IDROTTHALL

IDROTTHALL	1 200 m²
CAFÉ	100 m²
ÖVRIGT (omkl, personal, gym..)	700 m²

FÖRENINGSLOKALER	100 x 8 = 800 m²
JUDO	400 m²
BOXNING	300 m²
FÖRRÅD	20 x 8 = 160 m²
KANSLI	10 x 7 + 40 = 110 m²
BUTIK	15 m²

TOTALT	ca 3 800 m²
--------	-------------



VY FRÅN OMRÅDET MOT ENTRÉ MED CAFÉ VID MOTIONS- OCH SKOLTORGET



REFERENSBILDER



REFERENSBILDER



välen park

aktivera
lära
spela
vita
mola

springa hoppa
spela tävla
vita
fika
leka
fika
ans

94 BRUNNSPARKEN

BOSTÄDER & FÖRSKOLA

STRATEGIER

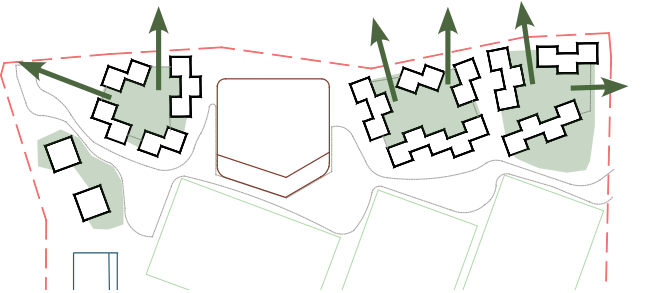
Att förtäta i glesa villaområden är svårt. En stadsbyggnadsstrategi är då att komplettera med annan typologi, i detta fall med nivåer av flerbostadshus med blandade boende- och upplåtelseformer.

Målsättningen är att bostadstypologin "bjuder in" till aktivitetsområdet och inte "bygger mur" vilket lamellhus eller punkthus skulle svara upp mot på ett strukturellt plan. Att samla bebyggelsen för att göra plats för aktivitet och förening har också varit ett tydligt mål.

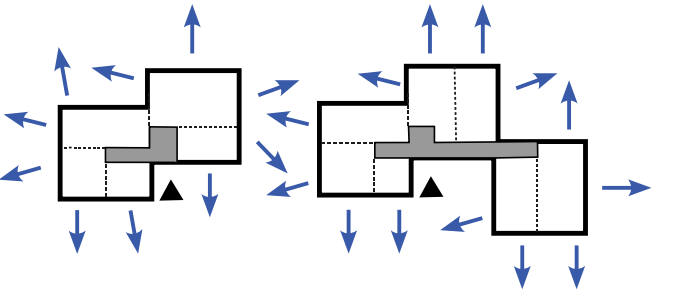
Aktiva, inkluderande gårdsmiljöer kräver tydligt avgränsade gårdar genom en kvartersstruktur. "Kvarter med utblickar" är vårt svar på typologi för Välen Park, kvarter som bjuder in platserna runt omkring utan att förlora den egna gårdsmiljön.

STRUKTURELL GESTALTNING

Uppbrutna kvarter står lekfullt uppradade längs östra sidan av parken. Med ett stort grönskande berg i ryggen blickar de ut över angränsande öppna aktivitetsytor och stråk. Två punkthus i norr kommunicerar en längre sträcka – från Frölunda Torg i norr till havet i syd.



GESTALTNINGSPRINCIPER PLAN
- SAMLAD BEBYGGELSE,
- KVARTER MED:
GRÖNA UTBLICKAR, TYSTA INNERGÅRDAR OCH EN EN TÄT FASAD MOT IDROTTSOMRÅDE MED TANKE PÅ EV STÖRANDE LJUD/BULLERPROBLEMATIK



GESTALTNINGSPRINCIP BYGGNADER
- KVARTER MED MAXIMERADE UTBLICKAR

“Kringbyggda gårdar har lägre andel gårdsyta exponerad mot det offentliga rummet och korrelerar med en **hög känsla av trygghet och av tillhörighet**, dvs att gården tillhör boende.

Vid platsbesök visar det sig att dessa gårdar i **högre grad uppvisar spår av boendeinitiativ** i form av planteringar, möbler och barnleksaker som lämnas på gården för gemensam användning.”

Artikel i tidskriften arkitekten - "Bostadsgårdens form viktig för tryggheten", 27 OKTOBER 2016, Eva Minoura,

INKLUDERANDE KVARTER

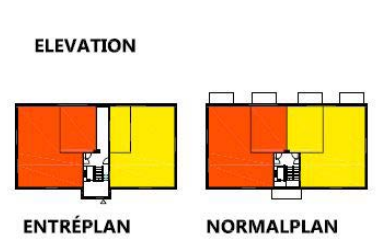
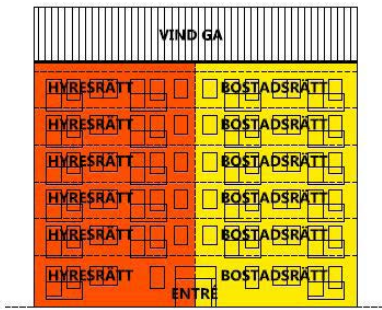
Bostadskonceptet "Ett inkluderande kvarter" är Skanska och Stena Fastigheters sätt att gå utanför boxen och utmana rådande normer för nyproduktion av bostäder. Konceptet, bestående av 37 utfästelser under 7 fokusområden, beskrivs i sin helhet i Bilaga 1 *Konceptbeskrivning Inkluderande Kvarter* och är ett nytänkande kring innehåll, variation och långsiktig social hållbarhet i planering, genomförande och förvaltning av bostadskvarter.

Välen Park ses som ett första steg i en långsiktig satsning för ett öppnare, mera sammanhållet Göteborg

Fokusområde 1. Integrerad blandning av upplåtelseformer
Vi suddar ut gränserna och blandar upplåtelseformer i ett och samma hus, i samma trappuppgång.

Fokusområde 2. Mångfald av boendeformer
Olika människor vill bo på olika sätt. Mångfald föder inkludering. Därför planerar vi för en samhällspeglande mix av boendeformer såsom familjer, singlar, studenter, seniorer, kollektivboende och bostäder med särskild service.

Fokusområde 3. Levande kvarter
Med olika boendeformer, livsstilar och livssituationer tillsammans med en förskola och normkreativa gårdsmiljöer, är målsättningen att främja trivsel, trygghet, möten och gemenskap. Samfällighetens



PRINCIP FÖR OLIKA BOENDEFORMER I SAMMA TRAPPUPPGÅNG



REFERENSBILDER

kvartersledare har i uppdrag att förverkliga den långsiktiga visionen om ett verkligt inkluderande kvarter.

Fokusområde 4. Ekologisk hållbarhet
Att värna naturens resurser är en grundläggande förutsättning för en socialt hållbar bebyggelse. I Välen Park finns alla förutsättningar för detta. En Grön Plan är formulerad som innehåller utfästelser inom Hållbart byggande, Ekosystemtjänster och Hållbart resande.

Fokusområde 5. Dialog och medskapande som arbetssätt
Genom aktiv samverkan mellan kommunen, byggherrar, experter och övriga aktörer, där också kringboende, föreningsliv och inflyttare i området får vara med och säga sitt skapas en bättre plats för alla. Den tidiga dialogen är första steget på resan och dialogarbetet fortsätter under faserna som följer; planprocess, genomförande och drift.

Fokusområde 6. Sociala åtaganden under byggtiden och driftsskedet
Stadsutvecklingsprojekt är en outnyttjad potential för övergripande sociala samhällsinvesteringar. Genom arbetsmarknadsinsatser och skolsamverkan knutet till projektet kan utanförskap förebyggas och egenförsörjning främjas. Stadsutvecklingsprojektet Välen Park blir språngbräda för framtidstro, motivation och första klivet in på arbetsmarknaden.



VY ÖVER PUNKTHUS OCH KVARTER I



VY ÖVER KVARTER II, III OCH FÖRSKOLEGÅRD



REFERENSBILDER



Fokusområde 7. Följeforskning
Forskning inom Sociala Innovationer i stadsutveckling knyter samman akademi, näringsliv och kommun och tillämpad följeforskning är prioriterat under utvecklingen av Välen Park. Under 2017-2020 ingår Välen Park i det Vinnovafinansierade projektet Normkreativ Visualisering. Bakgrunden är att illustrationer av framtidens livsmiljöer ofta visar ett alltför stereotyp urval av människor och aktiviteter som riskerar förstärka normer och värderingar och i slutändan kan avgöra vilka förutsättningar olika grupper ges i vårt samhälle. Forskningsprojektets tillämpning har utmanat visualiseringsarbetet för Välen Park med kompletterande visualiseringar där skalobjekten bryter normer och provocerar samtal t ex genom att åskådliggöra religionstillhörighet, funktionsvariationer, olika sorters yrken och social utsatthet. Större variation i visualiseringarna har också gjorts med hänsyn till olika årstider och väder vilket ger en mer fullständig återgivning av platsen. Ett utbildningsmaterial, guide till normkreativ visualisering och en bok blir resultatet av forskningsprojektet. Läs mer om projektet på <https://visualarena.lindholmen.se/normkreativ-viz>



SAMMANSTÄLLNING YTOR

VERKSAMHET - IDROTT OCH FÖRENING (BTA)
FÖRENING
IDROTTHALL
MOTIONSCESTRUM
ca 3 800 m²

Samnyttjande av lokaler mellan idrott, förening och skolverksamhet minskar ytbehov.

VERKSAMHET - SKOLA (BTA)
SKOLA, åk 4-9
ca 400 elever
ca 4 500 m²

Flera allmänna ytor som kök, servicelokaler, gemensamma utrymmen, administration, matsal mm (upp till 500 m²) kan samnyttjas med förenings- och motionscentrum. Även idrottshall samnyttjas.

Samnyttjande av idrotts- och aktivitetsytor ger drygt 50 000m² utomhusytor. Detta ger 125 m² utomhusyta per barn. (15 m² utomhusyta per barn enl stadens rekommendationer skulle innebära: 400 barn = 6 000 m² utomhusyta)

VERKSAMHET - FÖRSKOLA (BTA)
FÖRSKOLA
4-6 avd, ev fördelat på 2 plan
900 - 1 400 m²

Samnyttjande av idrotts- och aktivitetsytor ger drygt 50 000m² utomhusytor. Detta ger 450-700 m² ej avgränsad utomhusyta per barn. Dessutom ett helt naturreservat som närmsta granne. Avgränsad förskolegård ca 2 500 m². 18 barn/avd ger 22 - 35 m² avgränsad förskolegård per barn.

BOSTÄDER (BTA och antal)
PUNKTHUS, 2 st, ca 6-10 och 14-18 vån
UPPBRUTNA KVARTER, 3 st, ca 6 våningar i snitt
Ca 40 000 - 60 000 m² BTA
ca 550 - 750 lägenheter

PARKERING (BTA och antal)
PARKERINGSBUS
3 plan parkering + aktivt tak
ca 15 000 m² parkering
ca 500 st P-platser

Samnyttjan mellan bostäder, förening och skola

Behov Parkering
P-bostad - enl P-norm 0,6 = 320 - 450 st
(borde minska med mobilitetsåtgärder)
P-förening och verksamhet = ca 170 st
(lika befintligt, behov ej utrett)
P-skolverksamhet samnyttjas och ingår därmed i P-förening.

Föreslagen lösning har en flexibilitet i att både kunna addera och ta bort platser. Ett plan till, plan 4, ger ytterligare ca 130 p-platser.



STRATEGI GENOMFÖRANDE

Bostadsbyggandet är en politiskt prioriterad fråga i Göteborg. Det finns en bred enighet om att skapa en tätare stad med långsiktigt hållbara miljöer och med moderna arbetssätt och processer där medborgarna ges inflytande. Det är vår förhoppning att kunna bidra till det målet genom utveckling av Välen.



FORTSATT DIALOG & IDÉUTVECKLING

Den 11 april 2019 hölls en Förhandsvisning Planansökan Välen Park i Frölunda Kulturhus för deltagarna från föreningslivet. Det finns ett stort engagemang att tillvarata och en vilja att utveckla Välen idrottsområde tillsammans. Nu hoppas vi kunna fortsätta dialogarbetet och tillsammans med föreningslivet och andra intressenter, förfina innehållet och planering av platsen. Det finns många frågor att utreda och knåda till det bästa, både gällande förenings- och motionscentrat liksom bostadsutvecklingen.

Förslag finns också kring fördjupad dialog avseende genusperspektiv samt paraidrott. Då Välen idrottsområde idag har en pojkmans-dominans vill vi utforska möjligheten till ökad jämlikhet i utbud och nyttjande i samband med förändringen av platsen. Vi upplever en vilja från föreningslivet att stärka flick/kvinno-närvaron. Likaså finns föreningar på platsen idag med särskilt fokus på funktionsvariation, här ser vi behov av att säkerställa rätt förutsättningar och möjliggöra en satsning för idrottare med funktionsnedsättningar.

EFFEKTIV FRAMDRIFT

Processen för utvecklingen av idéskiss Välen Park har genomsyrats av ett starkt samverkansteam med representanter från relevanta kommunala förvaltningar och byggaktörer. Konsulter har behovsstyrts in och ur processen och experter har varit rådgivande efter behov. Arbetet har varit effektivt och kvalitetsorienterat med dialog som arbetssätt. Byggaktörerna har lett framdriften, teamet har svetsats samman och gemensamt stått för planering, förankring och förverkligande av arbetsplanen. Kostnader utöver egen nedlagd tid har belastat byggaktörerna.

Det är vår förhoppning att fortsätta planskedet i samma goda anda och med samma genomförandekraft. I linje med arbetssätten i projektet för Bostad 2021 vill vi i nära samverkan bidra till en effektiv framdrift mot en gemensam målbild. Skanska och Stena Fastigheter ställer sig även positiva till en planprocess med byggherresamverkan i Välen Park.

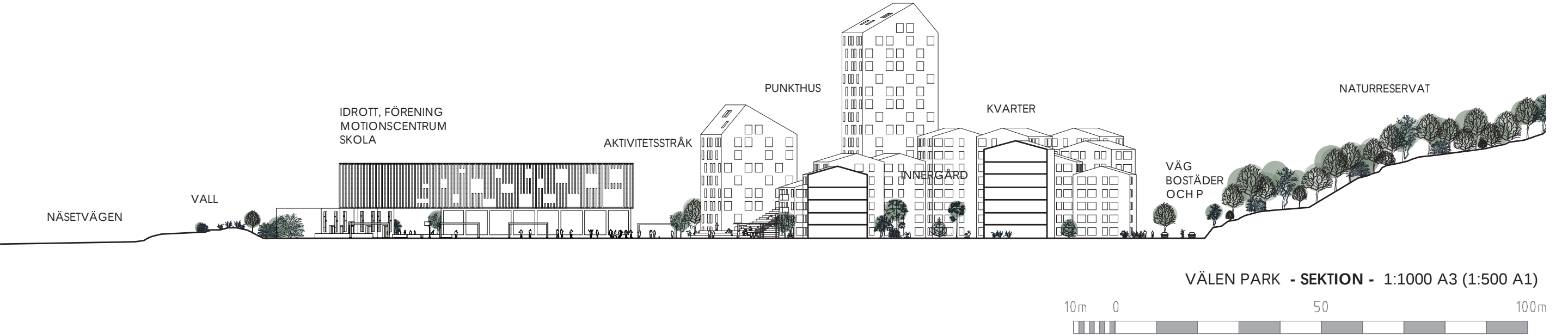
UTREDNINGAR & EKONOMI

Utredningar som hittills inhämtats är en indikativ trafikbullerutredning, akustikerrådgivning kring buller från idrottsplaner samt rådgivning gällande Välen markmiljö. En utredning gällande skola & trafik pågår. En första extern kostnadskalkyl för helheten baserat på innehållet i denna planansökan är beställd till grund för succesiv kalkylering och finansiell analys.

TIDPLAN & UTBYGGNADSORDNING

Välen idag är i behov av upprustning och det finns en oro kring utdragna processer och besked. Föreningslivet missgynnas med urholkat engagemang och vikande medlemsantal pga osäkerhet om framtiden. Idrotts- och föreningsförvaltningen har redan, i samklang med idéskiss Välen Park, nominerat Välen Park i investeringsplan för 2019-2022 samt i investeringsplan 2023-2026. Således bygger investeringsplanen hos idrotts- och föreningsförvaltningen på en nära dialog och behovsanalys med föreningslivet.

Vi vill säkerställa en tydlig tidplan för projektet 2019-2026 och en utbyggnadsordning som tar hänsyn till föreningslivets behov av kontinuitet. Detta då föreningarnas verksamhet måste kunna pågå utan avbrott parallellt med utvecklingen av platsen.



Ansökan om markreservation

Referensnr FNVG1/17

Bostäder vid Välen Park

Vi, Skanska Sverige AB, org.nr. 556033-9086 och Stena Bygg AB, org.nr. 556819-5167, ansöker härmed tillsammans om markreservationen för bostäder med blandade upplåtelse- och boendeformer vid Välen Park. Vi ansöker om markreservationen i sin helhet.

Skanska och Stena arbetar aktivt med att ständigt utveckla bolagen mot hållbarhetsdrivna organisationer med starka värdegrunder. Vi inser vårt ansvar som samhällsutvecklare och vill tillvarata vårt handlingsutrymme att skapa långsiktiga värden som gör skillnad för samhället, staden och individen.

Nu vill vi tillsammans ta ett nytt steg: sätta social hållbarhet i fokus och utmana normen för hur man utformar ett attraktivt och levande kvarter. Vi vill skapa en inkluderande och samhällspeglande miljö, där en mångfald av boendeformer möter olika behov och där människor med vitt skilda förutsättningar möts i vardagen. Genom 37 konkreta utfästelser samlade under sju fokusområden, vill vi bidra till en långsiktig hållbar utveckling för ökad tolerans och gemenskap.

Vi hoppas att det nyskapande konceptet som vi kallar Ett inkluderande kvarter får bli verklighet för första gången vid Välen Park. Vi tror att kvarteret kan bli en modell att ta vidare in i byggandet av ett Göteborg för alla. Om det kan bana väg för ett annorlunda tänkande inom nyproduktion av bostäder kan effekterna för staden bli stora på sikt.

Göteborg 2017-09-20

Lars Henriksson

Regionchef
Skanska Nya Hem Göteborg
lars.g.henriksson@skanska.se
Tfn: 010-448 46 68

Agneta Kores

VD
Stena Fastigheter Göteborg
agneta.kores@stena.com
Tfn: 0703-30 39 30

Niklas Ohldin

VD
Stena Bygg
niklas.ohldin@stena.com
Tfn: 0768-38 00 99

Bifogas:

- Konceptbeskrivning
- Beskrivning av samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling
- Referensprojekt

Ett inkluderande kvarter

7 fokusområden – 37 utfästelser

- 1 Integrerad blandning av upplåtelseformer**
 1. Blandning av upplåtelseformer i ett och samma hus
- 2 Mångfald av boendeformer**
 2. Bostäder med särskild service
 3. Seniorboende
 4. Kommunala kontrakt, mellanuthyrning (anpassad hyra resp marknadshyra)
 5. Kollektivboende/bogemenskapslägenheter
 6. Vänförening/kvartersförening
- 3 Levande kvarter**
 7. Förskola
 8. Lekplats
 9. Torgyta med handel
 10. Inkluderande gårdsmiljöer
 11. Verksamhetslokaler
 12. En sammanhållande kvartersledare
 13. Relationsförvaltning i driftsskedet
 14. Kvartersråd
- 4 Grön Plan för ekologisk hållbarhet**

Hållbart byggande

 15. Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande
 16. Grön byggarbetsplats
 17. Hållbara materialval
 18. Klimatkalkyl för minskad klimatpåverkan

Ekosystemtjänster

 19. Regnträdgårdar
 20. Förstärkning av den ekologiska kvalitén
 21. Biologisk mångfald

Program för hållbart resande

 22. Fordonspool
 23. Cykelfrämjande åtgärder och faciliteter
 24. Mobilitetsdagar med boende

Hållbar resursanvändning

 25. Ytor för samutnyttjande och återbruk
- 5 Dialog och delaktighet som arbetssätt**
 26. Samverkansprocess för analys och bebyggelseplan

Dialogplattform

 27. Löpande dialogträffar
 28. Digitalt dialogverktyg
 29. Gårdsmiljöer i medskapande
 30. Boendedialog - inflytande i den egna miljön
- 6 Sociala åtaganden under byggtiden och förvaltning**
 31. Praktikanter
 32. Lärlingsanställningar
 33. Studiebesök
 34. Inspirationsföreläsningar
 35. Plan för social värdeskapande under driftsskedet
- 7 Följeforskning (Vinnova)**
 36. Verktygslåda för normkreativ visualisering i stadsutveckling
 37. Innovationslabb för ökad inkludering

Skanska Nya Hem och Hyresbostäder



Lars Henriksson



Karolina Olsson



Cindy Jonsson



Christina Ingelsten



Carlos Montecinos

Stena Fastigheter



Agneta Kores



Bodil Löfmark



Niklas Ohldin

Ansökan om markreservation

Referensnr FNVG1/17

Bostäder vid Välen Park



Ett inkluderande kvarter – konceptbeskrivning

Det inkluderande kvarteret är vårt sätt att gå utanför boxen och utmana rådande normer för stadsutveckling. I en stad för alla behövs platser där boende med olika förutsättningar känner sig hemma och en mångfald av besökare upplever sig välkomna.

När människor med olika ålder, bakgrund och livssituation möts i sin vardag kan förståelse och tolerans växa. Inbillade gränser nöts ner, olikheter blir självklarheter och nya intryck berikar varandra. Vi ser Välen Park som ett första steg i en långsiktig satsning för ett öppnare, mera sammanhållet Göteborg.

Vi åstadkommer förändringen genom 37 konkreta utfästelser (fetmarkerade i beskrivningen) samlade under sju fokusområden. De första fyra fokusområdena behandlar kvarterets utformning medan fokusområde 5–7 avser arbetsprocessen.

1. Integrerad blandning av upplåtelseformer

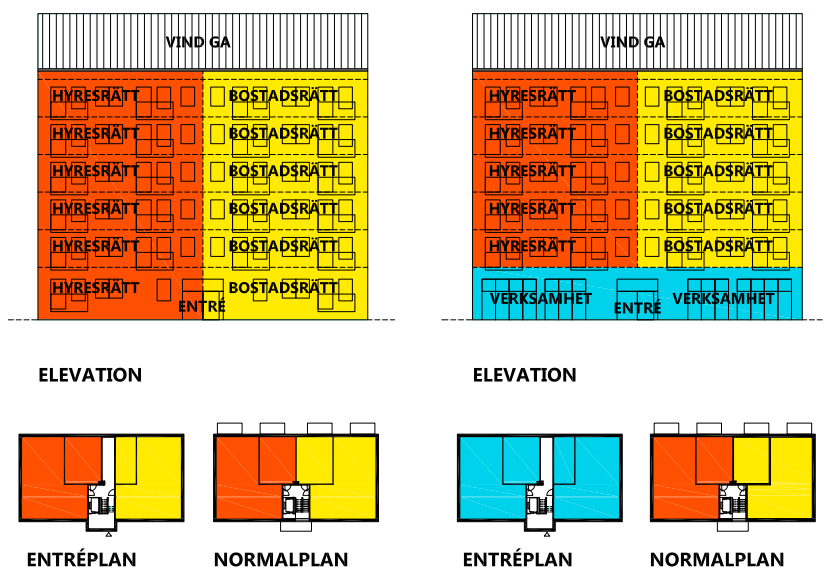
Genom att blanda upplåtelseformer i en stor del av husen åstadkommer vi en genuin mix. Det motverkar ett potentiellt "vi-och-dom-tänk" i området, mellan dem som äger och dem som hyr.

I området finns idag en övervägande majoritet av hyresrätter. Vi föreslår därför 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter i kvarteret. Då jämnas förhållandet ut och olika former av boende-karriär erbjuds.

Fram till nu har man byggt blandade kvarter i staden genom att kombinera byggnader som var för sig innehåller bostadsrätter respektive hyresrätter. Nu suddar vi ut gränserna och **blandar upplåtelseformerna i ett och samma hus**, i samma trappuppgång. Det är dags att utmana fördomen att efterfrågan på bostadsrätter är svagare nära hyresrätter.

En fastighetsutredning (lämnas på begäran) är genomförd av lantmäterikonsult Åke Persson och visar att konceptet är fullt genomförbart:

- Fastigheten delas vertikalt så att halva huset blir hyresrätter och halva bostadsrätter.
- Bottenvåningarna kan hyra antingen bostäder eller verksamhetslokaler.
- Vid behov används tredimensionell fastighetsindelning.
- Lokalerna kan antingen hyras ut av bostadsrättsföreningen eller hyresfastighetsägaren, alternativt säljas till annan fastighetsägare.
- Tak, vindar, fasader, gårdar och tekniska funktioner blir gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighet. Genom balanserade andelstal främjas ett helhetstänkande.



2. Mångfald av boendeformer

Olika människor vill bo på olika sätt. Mångfald föder inkludering. Därför öppnar vi för många boendeformer där människor med olika livssituationer och behov kan välja det som passar dem bäst. Familjer, singlar, studenter, seniorer, bostadsföreningar, funktionsvarierade: alla har en plats i det inkluderande kvarteret.

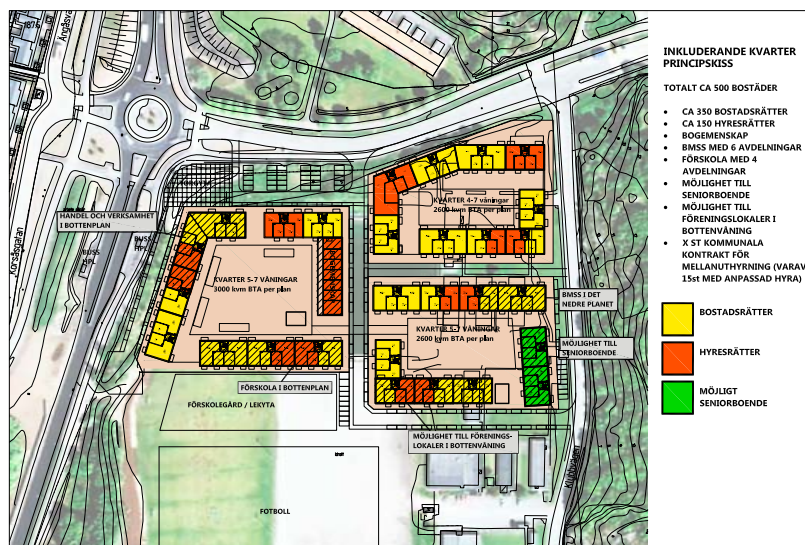
I kvarteret blir 6–8 av bostadsrätterna **bostäder med särskild service**, BmSS. Skanska har haft initiala samtal med Helena Renström på Stadsledningskontoret som vi upplevt som positiva. Bland bostadsrätterna finns också möjlighet till **seniorboende**, rätt planerade och utrustande

med anpassade tillvalspaket för kunden. Övriga bostäder säljs som konventionella bostadsrätter.

Av hyresrätterna erbjuds 10 procent av lägenheterna till Fastighetskontorets boendeavdelning för **mellanuthyrning via kommunala kontrakt med anpassad hyra**. Vi är öppna för en dialog om ytterligare mellanuthyrning i form av **kommunala kontrakt med marknadshyra** och har haft kontakt med fastighetskontorets boendeavdelning (Erik Gedeck och Marianne Ling) om detta. Vi är också öppna för att ge kommunen förtur till att köpa bostadsrätter för mellanuthyrning liksom att skräddarsy lägenhetens utformning efter enskilda hyresgästers

behov. Vår ambition är att stötta kommunen i dess bostadsförsörjningsansvar och samtidigt skapa ett mer samhällspeglande kvarter.

I vårt inkluderande kvarter finns också plats för kollektivboende i **bostadsföreningslägenheter** med gemensamma ytor i form av kök, matsal och vardagsrum. Vi för förutsättningslösa samtal med studentföreningar och styrelsen för organisationen Boihop som arbetar för att öka antalet bostadsföreningar, som ett sätt att leva mer ekonomiskt med större samhörighet. Boihop förespråkar att bostadsföreningen har en **vänförening** som möjliggör även för andra boende i området att vara del av gemenskapen i form av olika arbetsgrupper, matlag och annat. På så sätt inkluderas fler och får tillgång till gemensamma faciliteter och aktiviteter. Detta ser vi som en stark bärare av konceptet.



3. Levande kvarter

En förutsättning för trivsel och känsla av inkludering i kvarteret är ett levande markplan där boende, näringsidkare och besökare rör sig och träffas. Vi bygger inkluderande gårdsmiljöer och öppnar upp husens bottenvåningar för verksamheter som underlättar livet och stimulerar till möten. Med en kvartersledare blir det möjligt att på lång sikt bibehålla målsättningen om ett verkligt inkluderande kvarter.

Kvarteret rymmer en **förskola** med fyra avdelningar och en egen gård med **lekplats**. Den kan nyttjas av förskolan under öppettiderna och av andra barn i området under övrig tid. Vi har erfarenhet av lösningen och samarbetar exempelvis med aktörer som Ur & Skur. Vår initiala handelsanalys av området indikerar att det kan finnas förutsättningar för en **torgyta med handel**, såsom en mindre närbutik, en take away-restaurang eller ett kafé av typen "cooffice", där besökarna t.ex. kan sitta och arbeta med en dator, spela spel eller dylikt. Det blir ett förlängt vardagsrum, en naturlig mötesplats i kvarteret. **Inkluderande gårdsmiljöer** utformas med målsättningen att främja trivsel, trygghet, möten och gemenskap.

I bottenvåningarna finns också möjlighet till fler **verksamhetslokaler**. Exempelvis kan föreningar som redan finns på platsen hyra in sig, kanske med ett eget kafé som tillför området liv och rörelse vid olika arrangemang samtidigt som det genererar intäkt till föreningslivet. Även besökarna till Reningsborgs second hand som strömmar till

området två dagar i veckan kan bli en del av flödet i kvarteret. Kanske lockar de också andra verksamheter med inriktning på återbruk att slå upp en butik?

En avgörande faktor i förverkligandet av det inkluderande kvarteret är att en person har uppdraget att säkerställa målet och visionen, **en sammanhållande kvartersledare**. Rollen motsvarar positionen som centrumledare i ett köpcentrum: att uppnå en fastställd identitet och vision. I ansvaret ingår t.ex. att styra vem som hyr de olika lokalerna, säkerställa en hög servicenivå, hålla kontakt med alla grupper i kvarteret, ordna trivselaktiviteter som främjar gemenskapen i området etc.

Viktigt för konceptets förverkligande är också vem som förvaltar fastigheterna i området och på vilket sätt. Stena Fastigheter är en långsiktig och erfaren förvaltare som särskilt utmärker sig med sitt koncept för **relationsförvaltning i driftsskedet**. Relationsförvaltning innebär hög grad av service och omsorg, en nära dialog med boende och verksamhetsinnehavare samt ett inkluderande arbetssätt. Kvartersledaren, som arbetar på uppdrag av samfälligheten, samverkar med förvaltaren och backas också upp av ett **kvartersråd**. På så sätt hålls kursen mot kvarterets identitet och kärnvärden: öppenhet, delaktighet och gemenskap. I byggprojektet har vi räknat in kostnaden för att avlöna en kvartersledare under en uppstartsperiod på tre år, följt av en löpande driftskostnad i form av en deltidstjänst efter att konceptet har etablerats.

4. Ekologisk hållbarhet

Att värna naturens resurser är en grundläggande förutsättning för en hållbar bebyggelse. Gröna åtgärder som främjar miljön och människors hälsa är därför en självklarhet för oss i Välen Park.

Tillsammans har vi formulerat följande Gröna Plan:

Hållbart byggande

- Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande
- Grön byggarbetsplats (miljöcertifiering under produktionstiden)
- Hållbara materialval
- Klimatkalkyl för minskad klimatpåverkan

Ekosystemtjänster

- Regnträdgårdar (LOD i gårdsmiljö)
- Förstärkning av den ekologiska kvalitén (grönska, grönytor och möjlighet till odling)
- Biologisk mångfald (växtval, insektsfaciliteter mm)

Program för hållbart resande

- Fordonspool (elcykel, lastcykel, elbil)
- Cykelfrämjande åtgärder (goda parkeringsmöjligheter, cykeltvätt, verkstad mm)
- Mobilitetsdagar med boende (informationskampanj, utmaningar, erbjudanden och aktiviteter som främjar hållbara resvanor)

Hållbar resursanvändning

- Ytor för samutnyttjande och återbruk

I Välen Park anläggs och anpassas grönytor till de naturliga biotoperna i närheten. Gårdsmiljöer görs gröna och attraktiva och blir en trädgård för alla. Odlingsmöjligheter främjar oväntade möten, engagemang och grönska som varierar över tid. Ekologiska värden skapas för växter, djur och människor.



5. Dialog och medskapande som arbetssätt

Vi tror på tidig samverkan mellan kommunen, byggherrar, experter och övriga aktörer, där också kringboende och inflyttare i området får vara med och säga sitt. Vi vill bjuda in till samverkansprocesser och medskapandeaktiviteter för att tillgodose faktiska behov och bygga miljöer som passar flera.

Vi välkomnar den efterfrågade dialogen och analysen med idrotts- och föreningsförvaltningen om hur föreningslivets behov kan säkerställas. Vi vill gärna ta en aktiv roll i det arbetet och föreslår en **samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling**, se separat avsnitt sid 5.

Gällande löpande dialog med den intresserade allmänheten och kringboende planerar vi för en **dialogplattform** som innebär att olika målgrupper får vara med och påverka genom projektets olika skeden. Skanska och Stena har goda erfarenheter från arbetssättet både i Nya Hovås, Aspen Strand i Lerum, Brillant- och Smaragdgratan där dialog-

arbetet givit en tidig förankring av platsens förändring samtidigt som det genererat många goda idéer till projektet. Genomgående handlar det om att på olika sätt vara generös med information, tillgänglig för frågor och lyhörd för synpunkter och förslag ([se filmen, 2 min](#)).

Vi avser att hålla **löpande dialogträffar** där invånare och berörda får veta status för projektet, kan bidra med synpunkter som tas in i projektutvecklingen och blir goda ambassadörer. **Gårdsmiljöerna** blir föremål för en **medskapandedialog** under ledning av White Arkitekter med normkreativitet och inkludering som ledord. Det är också vår ambition att de som ska bli boende eller verksamma i kvarteret i så stor utsträckning som möjligt ska bjudas in att delta i **utformningen av den egna miljön**: förskolan, BmSS-boende, seniorer och bogemenskap ges alla möjlighet till insyn och inflytande. Dialogprocessen blir därmed också ett sätt att bygga gemenskap mellan den mångfald av människor som ska bli kvarterets invånare, redan före inflytt. ([se filmen, 1 min](#)).

Dialogen fortsätter under förvaltningskedet. Stena arbetar med relationsförvaltning där man värdesätter kontakten med de boende och förutsättningar skapas för trivsel, trygghet och vilja att bo kvar länge i området. En ständigt pågående **boendedialog** och viljan att tillvarata människors idéer och engagemang är väsentlig. För Stena är dialog en inarbetad värdegrund och en grundsten för relationsförvaltningen där man hela tiden ser till att de boende, grannar, lokala samarbetspartners, stadsdelen med flera vet vad som händer, känner sig trygga och involverade ([läs mer](#)).

En ständigt pågående boende-dialog och **viljan att tillvarata människors idéer och engagemang är väsentlig.**

6. Sociala åtaganden under byggtiden och driftsskedet

Utöver de långsiktiga sociala ambitionerna i kvarteret vill vi också bidra med en övergripande social samhällsinvestering. Vi låter därför bostadsprojektet bli en språngbräda för framtidstro, motivation och första klivet in på arbetsmarknaden.

Under planerings- och byggtiden öppnar vi upp för att ta emot **praktikanter** och **lärlingar** som står långt ifrån arbetsmarknaden. De får erfarenhet, coaching och kontakter som hjälper dem från utanförskap till första jobbet. Skanska har i projekt Kvibergs Entré utvecklat ett arbetssätt för detta i samverkan med olika samarbetspartners som driver matchning, arrangerande av **studiebesök** och **inspirationsföreläsningar**. Projektet har på två år slussat nio personer från arbetslöshet till anställning och på andra sätt involverat över 350 personer ([se filmen, 2 min](#)).

Genom en värdedrivna förvaltare med tydlig social agenda säkrar vi också en långsiktig **plan för socialt värdeskapande under driftsskedet**. Stena samverkar exempelvis med skolor i olika stadsdelar (bl a Tynnered) där målsättningen är att skapa bästa förutsättningar för

barn att lyckas i skolan och lägga grunden för en bra framtid. Arbetet innehåller aktiviteter som läxhjälp, PRAO, klasscoachning, språkcafé, sommarjobb och fritidsaktiviteter. Både barn, elever, föräldrar och andra aktörer i och kring skolan är inblandade. Stena genomför också riktade arbetsmarknadsinsatser till människor som befinner sig i eller riskerar att hamna i utanförskap.

Vi vill vara förebilder, skapa motivation och visa att det goda livet är möjligt. Redan idag finns ett stort samhällsengagemang i våra respektive organisationer och vi är väl införstådda i vad som krävs för ett fruktbart utbyte.

Vi vill vara förebilder, skapa motivation och visa att **det goda livet är möjligt.**



7. Följeforskning

Visionära illustrationer av framtidens städer och kvarter visar ofta ett stereotyp urval av människor och aktiviteter. Genom sociala innovationer kan vi knuffa stadsutvecklingen i en normmedveten och inkluderande riktning.

De bilder vi visar av staden signalerar vilka som ska ges plats i den. Lindholmen Science Park Visual Arena har med idén om det inkluderande kvarteret vunnit forskningsmedel hos Vinnova i konkurrens med 87 andra ansökningar. Vi ska ta fram alternativa visualiseringar under projektets gång som utmanar och bryter branschens normer kring t ex ålder, genus, etnicitet och funktionsvariationer. Forskningen lyfter in normkritiska frågeställningar i dialogprocesserna och utvecklingen av området. Resultatet blir en **verktygslåda för normkreativ visualisering i stadsutveckling** som testas i verkligheten, integreras i projektets arbetsprocesser och görs tillgänglig för övrig byggbransch genom kurser och material. Ett forskarteam står nu redo att arbeta med

innovativ visualisering, i ett samarbete mellan Lindholmen Science Park, RISE, Chalmers Arkitektur, White Arkitekter, Skanska Nya Hem och Göteborgs Stad.

Ytterligare fölieforskning handlar om **social innovation för ökad inkludering** där Stena i samverkan med Rädda Barnen, Hyresgästföreningen och Stadsdelen Väster driver ett innovationslabb för ökad gemenskap och trygghet. Projektet Vårt Tynnered genomförs i syfte att ge civilsamhället och hyresgäster i området en tydligare och starkare position i utvecklingen av bostadsområdet och stadsdelen. Resultaten ökar det reella inflytandet för de boende i området, stärker gemenskapen och ökar den upplevda tryggheten av platsen. Erfarenheterna från innovationslabbet i Tynnered kommer ge näring till både samverkansprocesser, utvecklingsarbete och framtida förvaltning av Välen Park.

Samverkansprocess för platsens och idrottens utveckling

Vi välkomnar den efterfrågade dialogen om hur idrotts- och föreningslivets behov kan säkerställas och öppnar för att processleda den. För att kvalitets-säkra samarbetet tror vi att arbetet bör ledas av en neutral aktör och har fört samtal med konsultbolaget Preera om uppdraget.

I nedanstående figur beskrivs våra tankar kring sam-verkan i två steg; före och efter ansökan om planbesked. Processens första steg bygger på tre workshoptillfällen som leder fram till en gemensam målbild: en skiss med en helhetslösning som blir underlag till en gemensam ansökan om planbesked i juni 2018. Kontakt är tagen med kommunen och Campushallen i Linköping som driver idrottsanläggningar i anslutning till den nya stadsdelen Vallastaden. Representanter därifrån fungerar gärna som rådgivare och bollplank i detaljplaneringen av samverkansprocessen (se referensprojekt 1).

Vi ser vikten av ett hela-staden-perspektiv samt att förslaget som tas fram är i linje med det pågående

programarbetet för Frölunda. Representanter från Idrott- och föreningsförvaltningen liksom för program-arbetet för Frölunda är därför väsentliga. Likaså andra berörda kommunala förvaltningar och eventuellt även representanter från föreningarna som nyttjar platsen idag och/eller idrottsförbund i Göteborg. Vår erfaren-het säger oss att det är bra att ta in alla som berörs tidigt i processen.

Processens andra steg innehåller en fortsatt sam-verkansprocess med berörda med fokus på projekt-utveckling och detaljplanering.

Figuren nedan är ett förslag på hur man kan jobba. Vi ser framför oss att vi i samförstånd med Fastighets-kontoret sätter ramarna för hur det ska gå till.

I Kvarteret Sjösjättningen har Skanska och Malmö Stad arbetat tillsammans på liknande sätt med start i en markreservation och med en samverkansprocess som lett fram till helhetstänkande, gemensamma mål och planer (se referensprojekt 2). Det är på det sättet som vi vill samverka även i Välen Park, under hela resan.

Steg 1 – Fram till ansökan om planbesked →				Steg 2 – Detaljplaneprocessen
Fas	Kartlägga nuläget	Utforska önskat läge	Konkretisera	Projektering
Aktiviteter	- Identifiera nyckelpersoner & intressenter - Utforskande intervjuer (ca 8 st) med nyckelpersoner - Kartläggning & faktainsamling	- Workshop 1: Behovsanalys projek-tets aktörer & övriga intressenter - Workshop 2: Scenariobeskrivning inklusive riskanalys - Utforskande dialog med rep från Välen Idrott & Föreningsliv	- Workshop 3: Utvärdera idé i för-hållande till olika intressenter - Ta fram detaljerad skiss - Skriva ansökan	- Medskapande dialog med nyckel-personer & berörda - Göra ev kompletteringar Aktiviteter skräddarsys utifrån output från steg 1 & erhållit planbesked
Knäckfrågor	- Vilka aktörer finns, utöver Ioff, SBK och FK, och vem äger vilka frågor? - Vilka frågor är förhandlingsbara och inte? - När och hur ska olika berörda intressenter involveras i dialogen? - Vad har platsen för olika funktioner idag? - Hur ser idrotten/föreningslivet ut på platsen och vilka behov finns? - Hur ser nuvarande avtal ut och vilka kommunala beslut krävs?	- Hur ser våra olika drömmar om och önskemål för Välen Park ut? - Vilka funktioner/värden är viktiga här och vilka är viktiga att behålla – men någon annanstans? Vilka funktioner innebär det på denna plats? - Vilka behov ser vi för platsen på lång sikt ur ett hela-staden-perspektiv? - Möjligheter och utmaningar med idrott och bostäder i samverkan?	- Hur påverkas platsens olika intressenter? - Hur får vi föreningarna på platsen tillfredsställda? - Hur löser vi allmänhetens behov? - Hur ska samarbetet mellan projektets aktörer se ut och fungera under planprocessen? (ex målbild, organisationsstruktur och uppföljning)	- Vilka utmaningar och ev hinder finns? - Hur inkluderar och informerar vi löpande intressenter? - Utifrån givna förutsättningar och ramar - vilka särskilda önskemål och ev mervärden finns? - Hur skapar vi bästa förutsättningar för samexistens mellan föreningsliv, boende och övriga verksamheter?
Resultat	- Genomförd nulägesanalys - Förutsättningar för platsen identifierade - Roller, ansvar, forum och besluts-former klargjorda - Gemensamma spelregler för dialogprocessen	- Gemensam målbild och klargjorda förväntningar - Funktioner/behov förankrade med relevanta intressenter - Initial skiss framtagen	- Inlämnad ansökan om planbesked - Underlag för social konsekvens-analys framtaget - Gemensam plan för hur vi exploaterar och förvaltningar vill jobba tillsammans i den fortsatta processen	- Förändringar av platsen förankrade hos berörda - Särskilda önskemål och ev mervärden identifierade - Plan för fortsatt kommunikation med intressenter framtagen
Tid	Nov–dec 2017	Jan–apr 2018	Maj–jun 2018	2018–20XX

Referensprojekt 1

Blandstad med dialogen i centrum



Vallastaden

En helt ny stadsdel – grön, varierad och granne med idrotten

Vallastaden i Linköping är ett nytt område med cirka 1000 bostäder där man testat nya arbetssätt inom samhällsbyggnad. Stadsdelen består av bostäder med olika upplåtelseformer, prisklasser och boendeformer.

Man har satsat på verksamheter i bottenplan, gemensamhetslokaler, en bilfri miljö och genomtänkt anknytning till de intilliggande kommunala idrottsanläggningarna. Där finns också park, förskola och skola. Här står människans behov och välmående i centrum. Skanska har deltagit aktivt i den nytänkande utvecklingen av stadsdelen och byggt både skola och bostäder. Dialog och medskapande, grönt byggande, logistik och säkerhet har varit fokusområden för Skanskas bidrag till Vallastaden. Här hämtar vi många lärdomar som vi vill ta med in i konceptet för ett inkluderande kvarter.

En av lärdomarna är behovet av tidig samverkan och dialog med sakägare och andra berörda. I Vallastaden låg nämligen idrottsanläggningarna på plats när stadsdelen skulle byggas, liksom det gör i Välen Park.

Tack vare utvecklingen av den nya stadsdelen kan anläggningarna nu bli del av många människors vardagsliv i god samexistens med bostadsområdet. Vallastadens nya cykelbanor, vägar och busshållplatser gör också anläggningarna mer tillgängliga än innan.

Dialogen mellan idrottsförbund och kommunen var begränsad under Vallastadens planering och produktion. Med facit i hand kan man se att en tidig dialog på många sätt hade varit värdefull. Med en gemensam målsättning och plan för idrottens omfattning hade man kunnat planera bättre för samspelet mellan boende och idrotten, bättre omhänderta idrotts- och föreningslivets unika idéer och behov som skapar bästa förutsättningar för folkhälsa hos stadsdelens invånare.

Vi har en haft kontakt med Linköpings kommun och stiftelsen Campushallen som driver anläggningarna och representanter därifrån ställer sig positiva till att utbyta erfarenheter med oss och fungera som rådgivande i planeringen av en samverkansprocess för Välen Park.

Läs mer: www.vallastaden2017.se

Med facit i hand kan man se att en tidig dialog **på många sätt hade varit värdefull.**

Socialt värdeskapande

Kvarteret Sjösättningen

Samverkansprocess för socialt värdeskapande

I Västra Hamnen i Malmö startade Skanska Nya Hem och Malmö Stad 2012 ett pilotprojekt tillsammans. Målsättningen var att utveckla en gemensam social agenda för en markreservation gällande Kvarteret Sjösättningen och tidigt sätta upp en handlingsplan för social hållbarhet som följer projektets alla fem skeden. Pilotprojektet ska bli en erfarenhetsbank för kommande markanvisningar.



Den sociala agendan togs fram i en samverkansprocess där intressenter och berörda aktörer deltog i ett antal workshops, vars resultat bearbetades mellan träffarna. Från stadens sida deltog många: Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Fritidsförvaltning, Miljöförvaltning,

Stadsområdet, Gatukontoret, Arbetsmarknadsenheten, m fl. Skanska Nya Hem är och har varit mycket drivande i processen och processledningen. Innehållet som vuxit fram under samverkansprocessen sammanfattas i sex prioriterade hållbarhetsrubriker:

1	Funktionsblandning och samutnyttjande	Effektivt nyttjande av ytor, resurser samt skapa möten och livskvalitet.
2	Mötesplatser och öppenhet	Skapa samhörighet, trygghet och förankring.
3	Mångfald	Olika upplåtelseformer, LSS, olika boendeformer t ex kompisboende och anvisningsboende.
4	Sysselsättning	Praktikplatser för unga och utrikesfödda under projektets planering, produktion och förvaltning.
5	Barn och unga	Goda uppväxtmöjligheter, tillgodose behov, främja lärande och möten över generationsgränsen, mentors- och inspirationsprogram för ungdomar.
6	Samverkan med andra aktörer	Delaktighet mellan näringsliv, civilsamhället och offentlig sektor som drivkraft för innovativa lösningar, ökad förståelse och gemensamt ansvar.

Från start har vi med stort intresse följt framtagandet av Kvarteret Sjösättningen.

De konkreta åtgärderna under varje rubrik har samlats i en handlingsplan. De gäller utformningen av bostäderna och planeringen av kvarteret men också sociala åtaganden som möjlighet för sociala företag att ha verksamhet i lokalerna i bottenvåning och arbetsmarknadsinsatser under byggtiden (lärlingsanställningar och praktikplatser). Skanska Nya Hem driver snarlika initiativ i pågående projekt i Göteborg.

Samhällsinvesteringen som projektet gör i sociala värden sammanfattas i en särskild kalkyl som hålls isär från projektets kalkyl i övrigt. Där redovisas kostnaderna för projektets sociala åtgärder, som sedan finansieras enligt en överenskommen fördelningsnyckel mellan Malmö Stad och Skanska.

Från start har vi med stort intresse följt framtagandet av Kvarteret Sjösättningen, från markreservation till färdigt bostadskvarter. Vi ser att arbetssättet, där en brett sammansatt arbetsgrupp driver en gemensam process, gynnar både projektets innehåll och inte minst det sociala värdeskapandet. Vi vill gärna använda en liknande metod när vi tillsammans förverkligar Välen Park till ett inkluderande kvarter.

Bilaga 2

Välen Park, december 2018

Redovisning dialogprocess

Dialograpport 7 dec
Författad av: Sandra Zätterström med
tillägg av Maria Nilsson Preera

Innehållsförteckning

1. Syfte och mål med dialogprocessen
2. Om dialogprocessen och dess faser
3. Nulägeskartläggning av Vålens föreningsliv
 - Sammanfattning
 - Om Vålens föreningar
 - Vad har vi lärt oss så här långt?
4. Genomförande av workshopserie
 - Tillvägagångssätt
 - Resultat
5. Preeras reflektioner

Syfte och mål med dialogprocessen

Syftet med att inleda en dialogprocess redan i ett tidigt skede var att få en samlad bild av olika perspektiv och att tidigt fånga in synpunkter, idéer och önskemål.

Ambitionen var att bjuda in de intressenter som påverkas av en eventuell förändring av platsen till en bred dialog för att hitta nycklar för hur föreningslivet på platsen kan stärkas samt hitta lösningar som i största möjliga mån tillgodoser föreningslivets behov i samexistens med bostadsbebyggelse. Målet har varit att omhänderta det som kommer ut av dialogprocessen som ett underlag till ansökan om planbesked för platsen.

Genom dialogprocessen har projektets aktörer haft möjlighet att tydliggöra den övergripande processen från idé till byggnation samt vilket tidsperspektiv det handlar om. Dialogprocessen har också bidragit till en något mer positiv opinion kring projektet.

I DEN DIALOGPLAN SOM FORMULERADES INFÖR DIALOGPROCESSEN DEFINIERADES FÖLJANDE DIALOGSPECIFIKA MÅL:

- Att tillsammans i dialoggruppen planera och genomföra en dialogprocess i enlighet med definierad Dialogplan (i denna ingick gemensam värdegrund, dialog- och kommunikationsaktiviteter, uppföljning och återkoppling, mm)
- Att främja en sammanhållen dialog med deltagande från politikerrepresentanter och beslutsfattare (undvika parallella dialoger)
- Att skapa kännedom om platsens utveckling och förståelse för tidsperspektivet, dvs den långa process en förändring innebär.
- Att genom www.valenpark.se vara tillgängliga och löpande informera om projektets skede.
- Att dialogprocessen, dess resultat och den slutgiltiga bebyggelseplanen är väl förankrade med relevanta kommunala förvaltningar, och bidrar till:
 - en effektiv framtida planprocess
 - input och nytta till Program Frölunda
 - ev innehåll till Göteborgs investeringsplan för idrott- och föreningsliv

Värdegrund och förhållningssätt i dialogprocessen

Inför dialogprocessen formulerade dialoggruppen, med representanter från Stena Fastigheter och Skanska såväl som från Göteborgs Stad, en gemensam värdegrund där tillsammans och transparens varit viktiga ledord. Nedan beskrivs gruppens gemensamma förhållningssätt.

TILLSAMMANS

- Vi är lyhörda och eftersträvar en sammanhållen dialogprocess

TRANSPARENS

- Vi är öppna och ärliga med den information vi har eller inte har.

RESPEKT

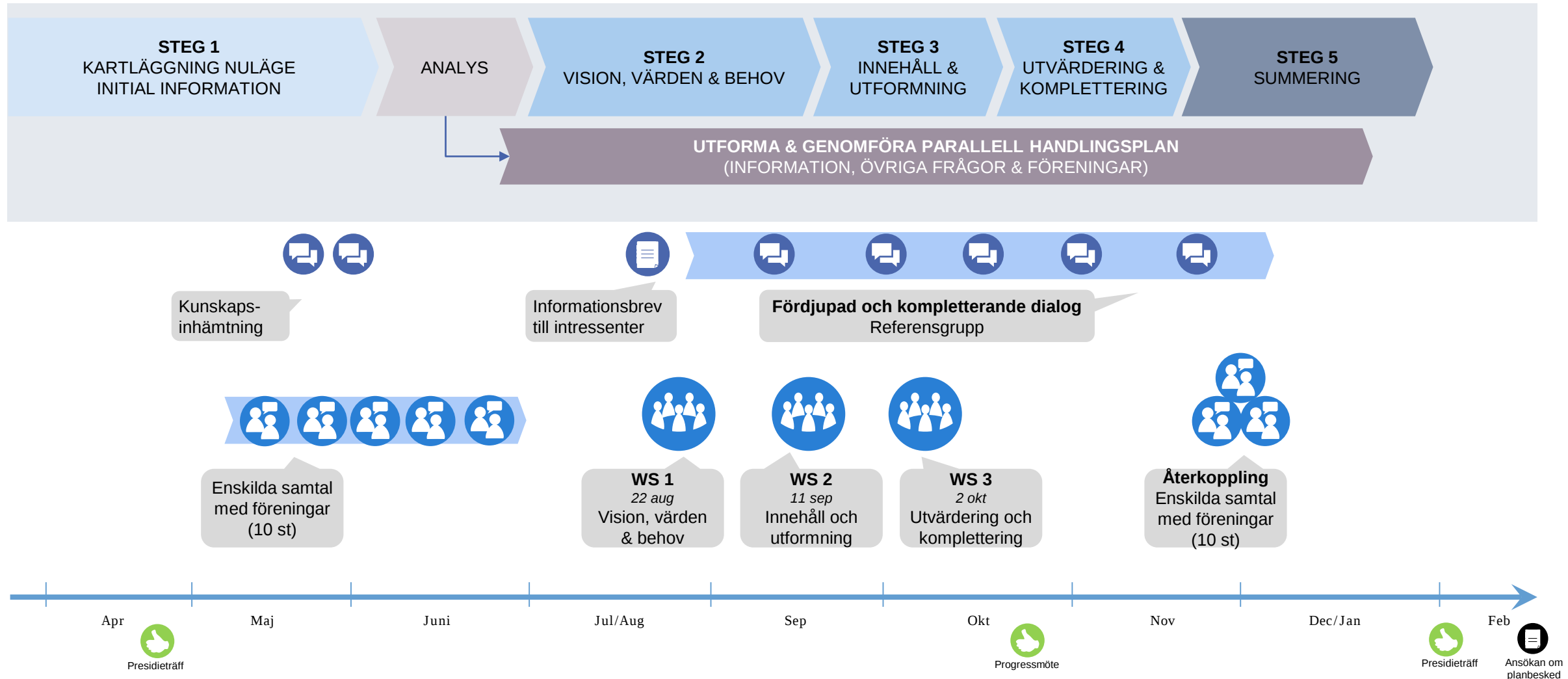
- Vi respekterar människors behov av att bli informerade, sedda och lyssnade på.
- Vi ger alltid svar och återkoppling.
- Vi respekterar dialogprocessen och ser den som ett stort värde för oss.
- Vi är respektfulla även när en dialog inte avslutas i samförstånd eller samtycke.

INKLUDERANDE BEMÖTANDE

- Vi välkomnar frågor, önskemål och synpunkter.
- Vi visar empati och bemöter alla människor lika.
- Vi förstår att det är genom dialog vi bygger relation och förtroende; genom att känna sig informerad blir man trygg(are).

Dialogprocessen och dess faser

Dialogprocessen har varit uppbyggd av *fem steg*, parallellt med en *kompletterande handlingsplan* som hanterar övriga frågeställningar, nyckelfrågor, enskilda föreningar, fördjupad utredning, information och kommunikation.



Beskrivning av dialogprocessen

STEG 1: KARTLÄGGNING NULÄGE & INITIAL INFORMATION

- I april träffades presidierna för fastighetsnämnden, SDN Västra Göteborg, idrotts- och föreningsnämnden samt byggnadsnämnden för en avstämning kring dialogplan och process vilket mottogs väl.
- Under maj-juni genomfördes samtal med de tio föreningar som i nuläget finns på Välen. Syftet med samtalen var att utforska nuläget, informera om projektet samt att etablera en relation med föreningarna. Vid samtalen deltog Sandra Zätterström, Preera (processledare), Christina Ingelsten, Skanska samt Sari Isberg, Stena Fastigheter. Utifrån föreningssamtalen sammanställdes en nulägeskartläggning, se nedan.
- Före sommaren sattes en projekthemsida upp med vanliga frågor och svar samt information kring projektet och dialogprocessen.
- I början av augusti delades ca 150 informationsbrev ut till närboende och närliggande verksamheter. Brevet innehöll kort information om projektet och processen samt en hänvisning till hemsidan. Mottagarna erbjöds också möjlighet att anmäla sitt intresse för att delta i workshops. Som ett resultat av brevet anmälde sig ca 10 personer till den första workshopen.

STEG 2: VISION, VÄRDEN & BEHOV

- Den första workshopen, i en serie om tre, hade fokus på vision och kärnvärden. Ett 30-tal föreningsrepresentanter, närboende, verksamhetsidkare och projektrepresentanter samtalade i mindre grupper kring hur det ska kännas att bo och vistas på Välen i framtiden. Det var en övervägande positiv dialog trots en del frågor kring den fortsatta processen.
- Utifrån samtalen formulerades ett antal kärnvärden tänkta att fungera som ledstjärnor och med utgångspunkt i dessa togs ett första skissförslag fram.

STEG 3: INNEHÅLL & UTFORMNING

- Den andra workshopen fokuserade på innehåll. Deltagarna fick i mindre grupper samtala kring skissförslaget i syfte att tillsammans lägga grunden till utformningen av framtidens Välen. Under workshopen informerades också om förutsättningar för en eventuell utveckling och om den övergripande processen.
- Med hjälp av resultatet från workshopen kunde arkitekten ta fram ett uppdaterat och något mer detaljerat skissförslag.

STEG 4: UTVÄRDERING & KOMPLETTERING

- Under den tredje och sista delen i workshopserien fick deltagarna tycka till om det skissförslag som arkitekten uppdaterat med hjälp av deltagarnas input.
- Deltagarna fick också samtala i mindre grupper kring samnyttjande av lokaler och ytor. Frågorna handlade bland annat om vilka funktioner som lämpar sig att samnyttja och inte, samt vad som krävs för att samnyttjande ska fungera – såväl föreningar emellan som med kringboende och besökare.
- I slutet av oktober hölls ett progressmöte för att informera berörda förvaltningsdirektörer om dialogprocessen och de insikter som den bidragit till.

STEG 5: SUMMERING

- Parallellt med färdigställandet av planansökan genomfördes enskilda samtal med föreningarna vid Välen. Samtalen syftade dels till att följa upp parkerade frågor från workshoparna och informera om den fortsatta processen, men också till att göra en behovskartläggning inför idrotts- och föreningsförvaltningens planering av kommunala föreningslokaler och att utvärdera dialogprocessen som helhet.

Nulägeskartläggning av Välens föreningsliv

Nulägeskartläggning – Sammanfattning

- Nulägeskartläggningen baseras på intervjuer med föreningarna vid Välen som genomförts under våren 2018. Återkoppling har skett i slutet av juni månad genom att föreningarna fått ta del av och godkänna sina respektive sammanställningar.
- På platsen finns i dagsläget tio föreningar med tillhörande klubblokaler samt en lokal som inrymmer daglig verksamhet enligt LSS. Föreningarna går att dela in i två huvudsakliga kategorier; idrottsföreningar samt kulturföreningar.
- Platsen används idag framförallt kvällstid såväl veckodagar som helger.
- Många av föreningarna har i stort sett samma typer av funktioner i sina lokaler idag.
- Det som upplevs fungera väl idag är framförallt läget och det som upplevs fungera mindre bra rör trafik-/parkeringssituationen och att platsen upplevs otrygg.
- Det som förenar samtliga föreningar vid platsen är en osäkerhet inför framtiden och rädsla för vad som händer med de investeringar som gjorts i anläggningarna på platsen. Det är ett resultat av att föreningarna vid Välen har haft ett ostört läge och, jämfört med föreningslivet i Göteborg i stort, mycket gynnsamma ekonomiska förutsättningar.
- Tack vare samtalen med föreningarna har en god relation mellan byggaktörer och föreningsliv etablerats. En löpande dialog och en plats för information är central för den fortsatta processen.
- Baserat på nulägeskartläggningen ett antal knäckfrågor identifierats som blir viktiga att agera på i den fortsatta processen, det handlar bland annat om att lösa trafiksituationen, att öka tryggheter och att hitta en fungerande ekonomisk modell för föreningslivets lokalbehov.



Föreningarna som finns på platsen idag

Föreningarna på Välen kan delas in i två kategorier; idrotts- respektive kulturföreningar

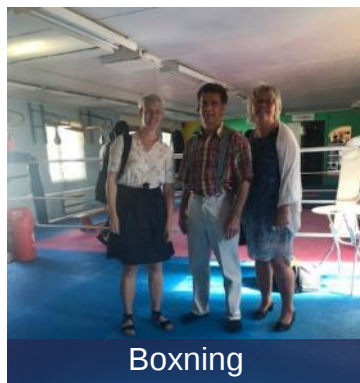
IDROTTSFÖRENINGAR:

1. Assyriska BK (ungdomsfotbollsförening)
2. Västra Frölunda IF (ungdomsfotbollsförening)
3. Göteborg Rugby (herrar, damer, juniorer)
4. Västra Frölunda Boxning (fokus ungdom)
5. Frölunda Judo (ungdomsklubb)
6. Viljans IF (handikappidrott)

Kommentar: Idrottsföreningarna i sin tur går att dela in i de som har behov av planer (fotboll och rugby) och de som har fokus på inomhusaktiviteter (boxning och judo). Viljans faller mellan de båda kategorierna.

KULTURFÖRENINGAR:

1. Assyriska Hammorabiföreningen (social familjeförening, majoritet assyrier)
2. Irak-Turkmenska kulturföreningen (social förening för turkmener)
3. Shaho (social familjeförening, majoritet kurder från Iran)
4. Suryoyo (social verksamhet för unga syrianska killar)



Hur platsen används platsen idag

Hur ser fördelningen ut över tid, vilka typer av aktiviteter förekommer och vilka funktioner finns på platsen idag?

FÖRDELNING ÖVER TID (ÅR, VECKA, DYGN)

- Fotbolls- och rugbyföreningarna har mindre verksamhet under vinterhalvåret, då flyttar många av lagen inomhus. Vissa av kulturföreningarna har å andra sidan snarare mer verksamhet under vinterhalvåret.
- Platsen används i stor utsträckning på veckodagarna. Flera av föreningarna har även verksamhet under helgen.
- Huvudsakligen verksamhet under kvällstid, ca kl 16-21. Kulturföreningarna är ibland på platsen även mellan kl 21-01.
- Nästan ingen av föreningarna har verksamhet under dagtid. (Västra Frölunda IF upplåter dock ytor till ett flertal skolor i närområdet som ibland nyttjar platsen på dagtid.)

TYPER AV AKTIVITETER

Idrottsföreningarna:

- Träningar (och i viss mån matcher)
- Uppvärmning och konditionsträning (gäller även kampsporterna)
- Styrketräning
- Caféverksamhet/fikaförsäljning

Kulturföreningarna:

- Socialt umgänge, t ex fira högtider och traditioner, titta på TV-sänd fotboll, melodifestivalen, spela sällskapsspel eller bordpingis
- Fester och sammankomster – allt från 20 pers till stora fester för 300 pers.
- Kurser och studiecirklar
- Kulturella aktiviteter; t ex dans, musik, matlagning, målning
- Språkundervisning (hemspråk och svenska)
- Föreläsningar och samhällsinformation

TYPER AV FUNKTIONER

Idrottsföreningarna:

- Omklädningsrum och toaletter
- Våtutrymme (Dusch och Tvätt)
- Förvaring/förråd
- Träningsgym (av mindre storlek)
- Kök/pentry
- Café/samlingslokal
- Kansli/kontor
- Altan/uteplats
- Inomhushall (judo och boxning)

Kulturföreningarna:

- Samlingslokal
- Kök
- Mediaanläggning (ljud, tv)
- Förvaring/förråd
- Toaletter
- Kontor
- Uteplats
- Pingisbord (flera av föreningarna har detta)

Vad som anses fungera bra respektive mindre bra idag

FÖLJANDE ANSES FUNGERA BRA IDAG:

- Att det är låga lokalkostnader tack vare att föreningarna själva äger sina lokaler
- Att det finns gratis parkering
- Att det finns en idrottskultur/historik av Välen som idrottsområde
- Läget: att platsen ligger lite avskilt från bostadsområden men ändå nära Frölunda Torg/förhållandevis centralt
- Tillgängligheten: att det är enkelt att ta sig dit med bil, nära till kollektivtrafik (busshållplats) och bra cykelväg
- Att det är ett grönområde med goda möjligheter för föreningarna att vara utomhus (gäller både kulturföreningarna, de olika idrottsföreningarna samt den dagliga verksamheten)

"Kommunen har tidigare skött driften men vill nu lägga allt på oss."

"Vi gör en enorm samhällsinsats på så många sätt, ändå satsar man inte på oss."

FÖLJANDE ANSES FUNGERA MINDRE BRA IDAG:

- Parkeringssituationen: det är mycket bilar, även nattetid, och parkeringen blir överfull – speciellt då det anordnas större fester/evenemang
- Att trafiksituationen med mycket bilar och många som kör fort innebär en säkerhetsrisk framförallt för barn
- Att platsen upplevs mörk och otrygg, speciellt på kvällstid
- Att det blir skräpigt efter fester*
- Att det har förekommit olämplig/olaglig verksamhet i några av föreningslokalerna
- Att planerna är eftersatta (och att föreningarna upplever att de måste ta ett allt större ansvar själva)
- Att ytorna är begränsade och inte räcker till
- Att området är "ruffigt"/slitet och känns omodernt
- Att vägen till Reningsborg blir överbelamrad av parkerade bilar då second-hand-butiken är öppen (onsdagar och lördagar)
- Att kontakten/dialogen med kommunen är begränsad

* Tidigare har funnits stora problem med dumpning av sopor och andra sanitära olägenheter men sophanteringens upplevs ha blivit bättre efter att åtgärder vidtagits.

Inställning till projekt Välen Park och den fortsatta processen

IDROTTSFÖRENINGARNA:

- Idrottsföreningarna har sedan de fick kännedom om planerna för platsen pratat sig samman om hur de ska agera
- Det finns en vilja till förändring och utveckling av platsen till något bättre (detta gäller i synnerhet fotbolls- och rugbyföreningarna)
- Flera av föreningarna ser att det innebär möjligheter att finnas i nära anslutning till ett bostadsområde. De möjligheter man ser handlar om ökat antal medlemmar, tryggare och levande omgivning samt bättre anläggning och faciliteter.
- Det finns dock en stor oro för vad som ska hända med de ekonomiska investeringar som gjorts i anläggningarna, vem som ska finansiera ev nya lokaler och vilka kostnader det kommer att innebära i framtiden för den enskilda föreningen.
- Flera lyfter vikten av att få vara delaktiga i processen och det finns också en vilja att hitta en gemensam lösning för idrottsföreningarna. Samtidigt menar några att det kan bli svårt att ingå i en kreativ process tillsammans med samtliga föreningar på Välen om det finns väldigt skilda förutsättningar.
- Samtliga idrottsföreningar vill finnas kvar på platsen, även om några av dem lyfter att det viktigaste är att de även i framtiden har lokaler som de har råd med.

"Det som är viktigt för oss är att vi är delaktiga i processen"

"Alla föreningar har tappat lust, många vill inte vara medlemmar längre och de som engagerar sig vill inte engagera sig eftersom vi förstått att allt ska tas bort."

KULTURFÖRENINGARNA:

- Det finns en stor oro för vad som ska hända med föreningarna och deras verksamheter om de tvingas ge upp sina lokaler (utan att få tillbaka de investeringar som gjorts)
- Flera upplever också en oro kring att de inte ska bli informerade om eventuella förändringar i god tid
- Föreningarna har svårt att se sig själva i ett bostadsområde och är oroliga för hur de i så fall skulle bli bemötta
- Kulturföreningarna har visat visst intresse av att delta i en kreativ process men fokus ligger på att hitta en lösning som svarar mot den egna föreningens behov
- Två av föreningarna är väldigt angelägna om att få vara kvar på Välen, de andra två är mer måna om att ha en funktionell lokal i bra läge (sett till medlemsbasen)

"Vi har inget emot att platsen utvecklas – men vad händer med oss?"

Utmärkande för idrotts- respektive kulturföreningarna

UTMÄRKANDE FÖR IDROTTSFÖRENINGARNA:

- Idrottsföreningarna förenas av att de gör en stor samhällsinsats och ett viktigt jobb för ungdomar och unga vuxna
- Flera av idrottsföreningarna har starka värdegrunder med socialt hänsynstagande, genustänk och mångfaldsarbete (t ex till förmån för funktionsvariationer) som de också efterlever
- Flera av idrottsföreningarna har stor potential att utvecklas
- Trots låga arrenden har föreningarna en mycket ansträngd ekonomi
- Föreningarna har investerat miljonbelopp i anläggningarna, där flera ideellt engagerade också har gått in rent personligt
- Flera av föreningarna kännetecknas av att de har både hög- och låginkomsttagare bland sina medlemmar
- Idrottsföreningarna anser att Välen är ett idrottsområde och upplever att det idag finns föreningar som av den anledningen inte passar in i området *

"Vi har mångfald på riktigt – integration genom idrott."

* Viljans IF är i grunden en idrottsförening i mindre skala med framför allt fokus på social gemenskap, vilket de har gemensamt med kulturföreningarna.

UTMÄRKANDE FÖR KULTURFÖRENINGARNA:

- Vissa av föreningarna har uppgifter i registren som inte stämmer med den huvudsakliga verksamheten.
- Flera av föreningarna har investerat hundratusentals kronor i sina lokaler (renoverat eller byggt till).
- De intervjuade representanterna upplever att föreningarna är olämpliga i ett bostadsområde – en stor anledning till att kulturföreningarna trivs på Välen är att de där får vara ifred och inte stör några boende.
- Tillhörighet, traditioner & gemenskap står i centrum. Grunden är etniskt ursprung/folkgrupp – även om flera av föreningarna försöker gå bort från det/tona ner det.
- Kulturföreningarna är till stor del slutna och beblandar sig inte med varandra
- Gemensamt för föreningarna är att de vittnar om lokalen/föreningen som en viktig samlingsplats som motverkar isolering och tillför stort psykosocialt värde för många
- Flera av föreningarna har svårt att få med unga i gemenskapen och föryngra föreningen

"Föreningen är livsviktig för oss, den är vårt andra hem."

"Vi tycker att området passar som det är, att det är anpassat för den här typen av verksamheter."

Genomförande av workshopserie

Tillvägagångssätt

Under workshoparna har grön- respektive rödsonsfrågor varit ett viktigt verktyg för att tydliggöra ramarna för dialogen och vilka frågor som är påverkansbara och inte.

Exempel på frågor inom "röd zon":

- *Ska det byggas bostäder på Välen eller inte?*
- *Vilka föreningar ska vara kvar på platsen i framtiden?*
- *Vad händer med de klubbstugor som finns på platsen idag?*

De frågor som inte kunnat besvaras eller som hört hemma i ett annat forum har parkerats under respektive workshop för att följas upp i ett senare skede.

Dialogen har stått i centrum och deltagarna har delats in i blandade grupper för att främja förståelse för varandras perspektiv.

WORKSHOP 1

22 AUG

Vision, värden och behov

Syfte: Att gemensamt måla upp en bild av framtidens Välen - Hur ska det kännas att bo och vistas här?

Mål: En formulerad vision, ett antal kärnvärden och en första skiss

WORKSHOP 2

11 SEP

Innehåll och förutsättningar

Syfte: Att lägga grunden till platsens utformning genom att identifiera vilket innehåll som behövs för att leva upp till de kärnvärden som formulerades i workshop 1.

Mål: En övergripande bild av viktiga funktioner och deras placering

WORKSHOP 3

2 OKT

Utvärdering och komplettering

Syfte: Utvärdering och komplettering av det uppdaterade skissförslaget med föreningslivet i fokus.

Mål: Ett väl underbyggt skissförslag inför planansökan.

Workshop 1: Vision och kärnvärden

Vid den första workshopen deltog 13 föreningsrepresentanter, 5 närboende samt 2 representanter från närliggande verksamheter.

Genomförande

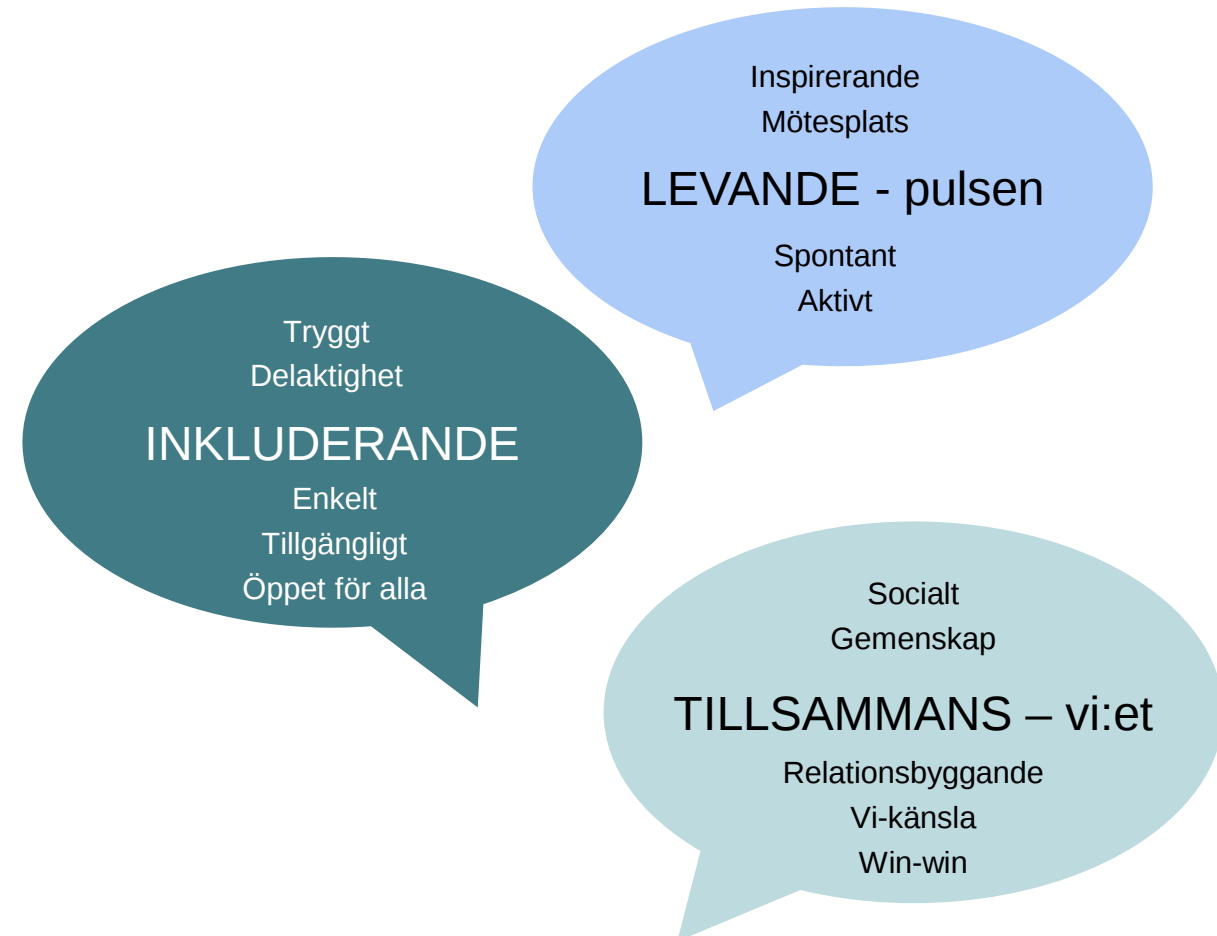
Workshopen inleddes med att slutsatserna från nulägeskartläggningen presenterades. Deltagarna fick därefter samtala i mindre grupper kring vad som känns viktigt att bevara, utveckla respektive avveckla på platsen.

Dialogpass 2 kretsade kring hur det ska kännas att bo och vistas på Välen i framtiden. Grupperna fick reflektera utifrån olika målgrupper; såsom boende, besökare, föreningsaktiva och enas kring tre värdeord/egenskaper som de ville skulle präglade framtidens Välen.

Resultat

Några av de aspekter som deltagarna tyckte var viktiga att *bevara* var ett föreningsliv med olika verksamhet och inriktningar samt lokaler anpassade till föreningarnas ekonomiska förutsättningar. *Utvecklingsområden* som många lyfte handlade om trafiksituationen, trygghetsaspekter och parkeringsmöjligheter. De flesta var också överens om att oseriösa föreningar och sopdumpning var viktigt att *avveckla*.

Under den andra dialogen lyfte många en önskan om att Välen blir en inkluderande samlingsplats där människor med olika intressen, och som är där i olika syften, kan mötas på gemensamma ytor så som caféer mm. Vikten av tillgänglighet var ett annat återkommande tema och ett Välen som är öppet för alla där fler kan nyttja den vackra miljön och naturen med ex vandrings slingor och fina utemiljöer. Många önskade också en större gemenskap och att det skulle bli lättare att träffas "över gränserna".



Workshop 2: Innehåll och utformning

Vid den andra workshopen deltog 12 föreningsrepresentanter och 5 närboende.

Genomförande

Efter återkoppling från workshop 1 och en dragning kring förutsättningar för platsens utveckling fick deltagarna samtala kring ett första skissförslag utifrån frågeställningarna:

- *Vad ser vi som tilltalar oss?*
- *Vilka frågor väcks?*
- *Finns det något i skissen vi skulle vilja omforma för att den ännu bättre ska överensstämja med våra kärnvärden?*

Resultat

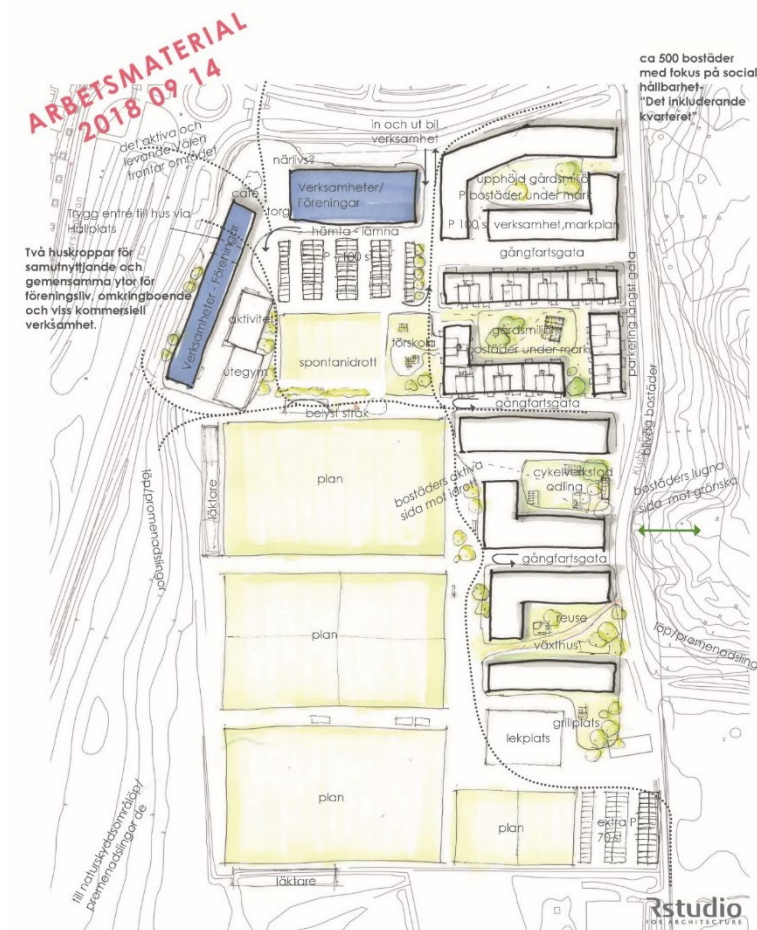
Följande viktiga medskick kring utformningen utkristalliserade sig:

- Att det ska gå att förflytta sig enkelt och säkert mellan byggnader och planer
- Att ljudvolym från planer/aktivitetsområden inte ska störa boende
- Att placeringen av p-platser skulle ses över
- Att bostadshusen inte får vara för höga

Det kom också frågor kring sådant som hanteras senare i planprocessen, t ex om antalet planer är tillräckligt, belysning kring gångstråk och lämplig placering av daglig verksamhet.

Ytterligare punkter som också lyftes av många och som projektgruppen tar med sig till senare skede handlade om hur lokalerna ska disponeras invändigt, hur drift av ett eventuellt café ska hanteras samt en önskvärd upprustning av ytterområden och kringliggande naturområden.

skissförslag - utveckling Välen
föreningsliv, verksamhet och bostäder



Workshop 3: Utvärdering och komplettering

Under den tredje workshopen deltog ett drygt 20-tal personer varav 16 föreningsrepresentanter och 5 närboende.

Genomförande

Workshopen inleddes med att det uppdaterade skissförslaget presenterades. Deltagarna fick därefter i mindre grupper samtala utifrån frågeställningen:

"Vad tycker du är bättre/sämre med den uppdaterade skissen?"

Efter att Idrotts- och föreningsförvaltningen presenterat förvaltningens ambition för ett framtida Välen fick grupperna utforska vilka möjligheter de kunde se till samnyttjande av lokaler och utemiljöer, samt vad som skulle krävas för att få samnyttjande att fungera.

Resultat

Den uppdaterade skissen mottogs mycket positivt och några av de saker som lyftes handlade om att det blivit enklare att ta sig till och från planer och bättre parkeringslösning. De områden där det fortfarande fanns frågetecken handlade framförallt om olika aspekter kring ett eventuellt parkeringshus, kapacitetsfrågor samt utformning och drift av en kommunala anläggning.

Några av de funktioner som deltagarna ansåg kunde samnyttjas med andra föreningar var möteslokaler, motionsgrym, bastu och tvättmöjligheter. Funktioner som flera ansåg var problematiska att samnyttja var bland annat förvaringsutrymme, omklädningsrum och föreningscafé.

För att få samnyttjande att fungera föreslogs bland annat att ett föreningsråd borde inrättas, tydliggjort ansvar för driften samt dialog och nytänkande kring samnyttjande på ett socialt hållbart sätt.

"Bra att samarbeta med andra föreningar."

"Det har inte varit naturligt att samverka mellan föreningarna."

"En öppenhet där de kringboende kan ta del av föreningarnas verksamheter skapar förståelse."

ARBETSMATERIAL
2018-10-02



Uppföljande samtal efter workshopserien

Uppföljande samtal med föreningarna

Vid de uppföljande samtalen deltog 9 föreningar.

Efter workshopseriens avslut bokades uppföljande samtal in med samtliga föreningar för att utvärdera dialogprocessen, följa upp parkerade frågor samt inhämta underlag till den behovsspecifikation som IoFF leder.

Samtalen hölls på Välen under perioden november – december med 1-2 representanter från varje förening och 1-2 representanter från Skanska, Stena, IoFF och Stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg.

Deltagarna fick svara på frågor om hur de upplevde att vara delaktiga i ett tidigt skede av en utvecklingsprocess och vilka behov de har framöver samt redogöra för vilka specifika materiella behov och önskningar deras förening har vid byggandet av ett gemensamt föreningshus och intilliggande planer.

Resultatet blev en behovsspecifikation för IoFF att ta vidare i arbetet och en utvärdering av dialogprocessen som helhet.

Vad som framkommit är att föreningarna har uppskattat att vara delaktiga och fått möjlighet att påverka i ett så tidigt skede, trots att detta även inneburit en oro och förståelse för att en utveckling kan innebära både eventuella ökade kostnader för föreningarna i form av hyresökningar och riskera att drabba föreningsaktiva och medlemmar vid flytt och bebyggelse av anläggning. Oron har dock minskat under dialogprocessens gång även om det kvarstår många frågor, främst rörande föreningens ekonomi, som inte går att besvara i detta läge. Uppfattningen är att dialogprocessen inneburit att acceptansen för utvecklingen har ökat, i och med den höga graden av delaktighet, och att detta kommer att underlätta för att fortsätta samtalen om Välen utveckling framöver.

"Svaren på viktiga frågor finns inte. Kan vi överleva eller inte? Kan vi behålla våra medlemmar eller inte?"

"Det känns bra och viktigt att vi får vara med att påverka. Att det är någon som hör en. Att man inte får ett brev på posten med så här ska det bli. Viktigt att alla får vara med."

"Det känns ansvarsfullt av er att genomföra dialogen på detta sätt. Jag har varit på alla möten och det har varit bra möten. Ni lyssnar på våra behov och det är bra att prata om vad som kan användas av alla och vad som är viktigt för de enskilda föreningarna."

Deltagande föreningar var:

- Västra Frölunda IF
- Frölunda Judoklubb
- Västra Frölunda Boxning
- Göteborgs Rugbyförening
- Assyriska BK
- Viljans IF
- Suryoyo
- Assyriska Hammorabiförening
- Föreningen Shaho

Preeras reflektioner

Preeras reflektioner

- Att bjuda in till dialog så pass tidigt i processen medför vissa svårigheter. Det har blivit tydligt under processens gång hur svårt det är för många att förstå och ta till sig vilket tidsperspektiv det rör sig om och vilka beslut som krävs för en utvecklingsprocess av det här slaget. Samtidigt påbörjades spekulationer och ryktesspridning så snart människor fått kännedom om planerna på att utveckla platsen vilket påverkar verksamheterna som finns på platsen idag på ett negativt sätt. Vi är därför övertygade om att dialog i tidigt skede trots allt är av godo.
- Det har funnits en komplexitet i att flera olika aktörer varit avsändare i dialogerna, där deltagarna av förståeliga skäl haft svårt att skilja på vem som ansvarar för vad. Samtidigt ser vi att det varit en framgångsfaktor med representation inte bara från projektet utan också från stadens berörda förvaltningar i såväl planering som genomförande av dialogprocessen.
- En utmaning under dialogprocessen har varit att föra en samlad dialog med föreningslivet när verksamheterna och därmed förutsättningarna för de olika föreningarna som finns vid Välen idag är så vitt skilda.
- Vi upplever också att det varit svårt för många att delta i en medskapande dialogprocess där fokus ligger långt fram i tiden och på helhet snarare än individuella behov. Detta är något vi som processledare fått påminna om under resans gång.
- Även om det vid dialogprocessens början fanns en stor oro där många felaktiga uppfattningar florerade, var detta något som förändrades under processens gång. Vid den tredje och sista workshopen fanns en övervägande positiv känsla bland deltagarna och föreningarna började kunna se sig själva i lokalerna. Flera grupper var långt fram sina tankar och resonerade kring konkreta/rent praktiska frågor.
- Inställningen till samnyttjande har varit väldigt varierande under dialogerna – såväl på föreningsnivå som på individnivå. En förklaring till detta kan vara att tanken om samnyttjande fortfarande är relativt ny för många. Speciellt kulturföreningarna hade svårt att tänka sig dela funktioner/ytor såväl med idrottsföreningar som med andra kulturföreningar. Samtidigt är lokalkostnader en överlevnadsfråga för många – vilket kan vara ett viktigt argument för samnyttjande.



Behovsbeskrivning föreningsliv, motionscentrum och idrottshall vid Välen Park

1. Bakgrund och syfte

Göteborgs Stads fastighetskontor har under 2017, genom markreservation, tilldelat Skanska och Stena fastigheter uppdraget att arbeta fram ett förslag för bostäder och idrottsverksamhet i samklang vid Välen idrottsområde.

Området består idag av naturgräsplaner som till viss del drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen. Vissa ytor arrenderas av föreningslivet. Inom området finns 16 föreningsstugor som till största delen ägs av föreningar. Föreningslivet är en blandning av både kultur- och idrottsverksamhet.

Idrotts- och föreningsnämnden informerades i augusti 2017 om planerna för Välen och förvaltningen fick i uppdrag att skapa förutsättningar för att föreningslivet vid Välen även i fortsättningen ska kunna bedriva sin verksamhet. Vid nämndmöte hösten 2018 utökades uppdraget till att utreda förutsättningar för att idrotts- och föreningsförvaltningen även bygger föreningsanpassade lokaler i anslutning till tänkt motionsanläggning som ska försörja aktivitetsytor med omklädningsmöjligheter, motionsrum, möteslokaler med mera.

Förvaltningen har nominerat investering för planperioden 2019 – 2022 med 10 miljoner för etablering av en konstgräsyta. För planperioden 2023 – 2026 har förvaltningen nominerat investeringsram för motionsanläggning inklusive anpassade föreningslokaler samt ytterligare två konstgräsplaner.

2. Inledning

Idrotts- och föreningsförvaltningen fick i uppdrag av nämnden att utreda förutsättningarna för att bygga en motionsanläggning samt tre konstgräsplaner för föreningsverksamheten vid Välen. Förvaltningen fick också i uppdrag att utreda förutsättningarna för att bygga föreningsanpassade lokaler för befintliga föreningar vid Välen.

3. Idrotts- och föreningsförvaltningens mål för projektet

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för att etablerat föreningsliv även i fortsättningsvis ska kunna bedriva sin verksamhet på Välen. Många av föreningarna är etablerade sedan slutet av 1970-talet. Välenområdet ligger mellan stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar. Medlemmarna kommer från olika områden och föreningarnas verksamheter bidrar till ökad integration.

Välen ska vara en attraktiv mötesplats för både skolor och privatpersoner på dagtid. Anläggningen ska erbjuda ändamålsenliga och praktiska lokaler, vara säker och gästvänlig och skapa förutsättningar för fysisk aktivitet som är anpassad efter våra prioriterade målgrupper. Ett varierat utbud ska erbjudas på dagtid och på kvällstid och helger ska den fungera som föreningslokal. Anläggningen ska vara en mötesplats för att bedriva folkhälsoinsatser tillsammans med föreningslivet.

Projektets mål och förväntade resultat

Välens stugby är snart 50 år. Flera stugor är i dåligt skick och området är nedgången, otryggt och otillgängligt för gående och cyklister. Det har klagats på sophantering och problem med råttor i området. En del kriminalitet förekommer nattetid. Flera av föreningarna har funnits på Välen sedan starten och har idag små eller inga fastighetsrelaterade kostnader förutom driftskostnader. De verksamheter som bedrivs är anpassade för nuvarande utgifter och föreningarna är mycket oroliga för förändringar som innebär ökade lokalkostnader. En anpassad anläggning där flera ytor kan samnyttjas skulle kunna erbjuda bra lokaler till rimliga kostnader.

4. Verksamhetsbeskrivning

Idrotts- och föreningsförvaltningens verksamhetsbehov

Det behövs en yta för cirka 80 sittande personer som kan användas till föreläsningar. Vid träning ska det finnas plats för 30 personer för aktiviteter så som dans, funktionell träning och yoga. En yta behövs för gymträning med cirkelmaskinpark samt konditionsmaskiner. Ytorna ska vara tillgänglighetsanpassade. Riktade insatser ska bedrivas i båda lokalerna i egen regi och med föreningslivet. Lokalerna kommer även att vara öppna för allmänheten på angivna tider. Det ska erbjudas möjlighet till motionsträning, där det ingår omklädning, dusch och bastu. Samma omklädningsrum skall även vara anpassade för föreningar med inomhusidrott, såsom boxning och judo. Dessutom ska kontinuerlig utträning erbjudas till exempel stavgång, promenad och utegymsträning.

För att flera föreningar ska kunna använda anläggningen är det viktigt att det går att nå de olika lokalerna utan att passera igenom byggnaden. På kvällstid ska de lokaler som inte används av föreningarna vara låsta. Det finns ett visst behov av övernattningsrum i lokalerna. Omklädningsrum för konstgräsplanerna i anslutning till motionscentralen och övriga aktivitetsytor utomhus behöver vara väl tilltagna och ska gå att nå utifrån.

Föreningslivet i området är i behov av fullmättshallar och en idrottshall bidrar till kvalitetshöjning. Behovet ökar av att skolor är intresserade av att etablera sig i området.

Föreningslivets verksamhetsbehov

Vid intervjuer med nio verksamma föreningar i området har det kommit fram vilka ytor som föreningarna anser är lämpliga att samnyttja och vilka funktioner som behöver vara föreningsspecifika. Nedan följer en beskrivning av föreningarnas behov.

Lokaler som kan samnyttjas

- Café, sittplatser och mötesplats i hjärtat av anläggningen. Gärna sittmöjligheter även på utsidan samt grillplats.
- Mötesrum för samlingar, styrelsemöten med mera.
- Omklädningsrum och duschar för inomhussporter.
- Omklädningsrum och duschar för utomhussporter
- Gym/styrketräning
- Upphållsrum för läsläsning, pingis och andra spel.
- Idrottshall med publika platser för tävlingar, bland annat boxning och judo. Fotbollen har även önskemål om möjlighet till inomhusträning.
- Tvättstuga
- Möjlighet till idrottsshop/butiksförsäljning av klubbattiraljer och annat.

Föreningsspecifika behov

Föreningarnas befintliga stugor är i grunden lika, men flera har byggt om och byggt till sina stugor. De flesta har ett stort mötesrum/café, som alla vill ha som egen lokal även fortsättningsvis, med ett minikök, typ trinett i anslutning. Här har föreningarna en egen plats med sin identitet, såsom färger och prisskåp. Flera av föreningarna har också önskemål om kanslilokaler eftersom de har anställd personal.

Frölunda judoklubb

Två träningshallar med minst fyra meter i takhöjd. Vill kunna separera grupperna vid behov. Det möjliggör att ha två grupper samtidigt, också bra för barn med särskilda behov. Har integrerade grupper men ibland blir det lite stökigt och då är det bra att kunna dela upp grupperna. Ibland har de gemensam uppvärmning med olika graderingar och därefter delas träningen. Barn som ska träna nästa träningspass kan också vänta i den lilla hallen och springa av sig där utan att störa och kolla på de som tränar.

Ljusa lokaler med höga fönster, ingen källarlokal. Väggar med träpanel, som ger bra akustik, eller mattor mot väggarna.

Anpassade lokaler för olika funktionsnedsättningar (anpassade för personer i rullstol och belysning som går att dimra eftersom vi har synskadade)

Minst två omklädningsrum (dam/herr) med bastu, judo är en viktsport.

Samlingslokal som enbart är föreningens (fungerar som fritidsgård för de äldre och en mötesplats i föreningen. Här förvarar föreningen också sina priser).

Litet pentry/café.

Mötesrum/sammanträdesrum för cirka 30 personer med projektor.

Kansli/kontor med två arbetsplatser.

Väntrum/samlingssal för föräldrarna, där de kan titta på träningen men också stängas ute.

Förråd – tre kvm (judodräkter som säljs, judomatta, tävlingsmaterial, stolar, domarbord).

Utrymme för städmaterial (inne i aktivitetslokalen, nära mattan).

Övernattningssmöjlighet (saknas vandrarhem eller billiga hotell i närheten).

Kök med spis, kyl, frys och diskmaskin. Framförallt för att kunna laga frukost vid lägerverksamhet.

Frölunda boxningsklubb

Aktivitetsyta med boxningsring och matta. Originalmått är 6*6 kvm. Själva ringen är fast i golvet. Mattan är inte förankrad, ej samma matta som judon. Boxningssäckar, päronbollar, speglar.

Gym med träning för rygg, mage, axlar, armar. Axelpress, benpress, roddmaskin, sandsäckar, päronbollar.

2 omklädningsrum med skåp så att inte saker försvinner.

1 kontorsrum med plats för behandlingsbänk.

1 förråd för matchkläder med mera, i anslutning till vårt kontor.

1 mindre förråd i anslutning aktivitetsytan.

Västra Frölunda IF

Konstgräsplaner för aktiviteter.

Omklädningsrum

Personalutrymme – fyra arbetsplatser (kontorslandskap)

Personalrum (lunch)

Varmförråd för medlemskläder, låsbart i anslutning till personalutrymmen.
Små förråd i anslutning till omklädning/aktivitetsyta
Tvättstuga – tillräckligt med tvättstugor.
Samlingslokal, ungefär som föreningen har idag (50–60 kvm)
Café - föräldrarna kan ta en kopp kaffe och det kan ge lite ekonomi.
Möjligheter till motions- och fysträning.

Assyriska BK

Tre 11-spelsplaner. Målet är att växa till 500–600 medlemmar om 8–10 år. Beroende på om andra föreningar växer kan ytor bli ett problem. Det är viktigt att varje förening har ett eget omklädningsrum som man alltid har. Ska föreningar dela behövs tid både före och efter träningen. Att byta om och ta med kläderna ut är inget alternativ, det kanske regnar. Är det två byggnader så behöver vissa funktioner finnas i båda anläggningar.
3 kontorsrum, cirka 15–20 kvm vardera.
Förråd för bollar, västar, konor, häckar, ringar 60-70kvm (kan vara kallt)
Förråd för västar och matchkläder - behöver vara torrt med värme.
Umgångenrum för föreningens medlemmar med litet kök

Frölunda Rugby

Rugbyplan med särskilda krav för allsvenskan enligt måttboken (SKL).
Planen behöver vara inhägnad, läktare för publik (cirka 100 åskådare).
Vissa konstgräsmaterial fungerar inte för äldre åldrar eftersom skaderisken ökar med hårt och stumt underlag. För ungdomar fungerar det bättre med konstgräs eftersom de är lättare. Ett konstgräs som är bra enligt IRB är till exempel det som finns i Serneke Arena.
3 omklädningsrum för dam, herr och domare.
Herr- och dambastu.
1 varmförråd för kläder, 1 kallförråd för träningsmaterial.
Samlingsrum med tv/projektor (ser på matcher på utländska tv-kanaler).
Kök för att laga mat.
Övernattningsmöjlighet för barn (cirka 20 personer) några gånger per år.
Önskemål på sikt - Läktare och inhägnad plan

Viljans IF

En stor lokal för aktiviteter; boccia, luftpistol med mera, som är anpassad för rullstolar.
Det är svårt att beskriva framtida behov då föreningen är mitt i en förändringsprocess.
WC och dusch som är anpassade för rullstolar.
6 arbetsplatser, gemensamhetsutrymme och kök (allt anpassat för rullstolar).
2 förråd cirka 5–10 kvm vardera.
Konferensdel där föreningen kan ha möten för upp till 100 personer med rullstolar.

Assyriska Hammurabi

En lokal cirka 200 kvm (idag har föreningen två stugor men det behövs inte i framtiden, kan vara en större lokal, de har velat bygga ihop lokalerna).
Mindre rum så att olika aktiviteter samtidigt är möjligt.
Eget kök i lokalen – så att de kan laga mat tillsammans.
Förråd: inomhus 5–10 kvm, utomhus 5–10 kvm
Toaletter

Kontor/kansli för 1 person.
Uteytor så som beachvolleyplan

Suryoyo

Samma lokaler som föreningen har idag - behöver en samlingsyta.

Kök

Toaletter

Förråd 5–10 kvm

Parkeringar.

TV -/Internetuppkopplingar.

Shaho

Samlingslokal, samma storlek som har idag (> 165 kvm)

Kontor – 1 arbetsplats

Toaletter – behöver inte vara egna.

Eget kök – lagar mycket mat. Det räcker med ett vanligt kök, spis, kyl, frys.

Förråd för framförallt torrvaror (10–15 kvm)

TV (utländska kanaler/internet), ljudanläggning och dart.

Parkeringsplatser

5. Beskrivning utrymmesbehov byggnad

Utomhusentré

Entrén ska vara väl upplyst och välkomnande. Den ska vara väderskyddad för cirka 30 personer (en skolklass). En altan ut mot aktivitetsytorna.

Inomhusentré

Inomhusentrén ska präglas av en ljus och välkomnande miljö. Sittplatser för cirka sex personer i mjuka möbler, liten lekhörna för de minsta barnen, ett bord och kaffemaskin. Denna del skulle kunna integreras genom en öppen planlösning med cafédelen.

Publika toaletter

I entrén ska det finnas tre publika toaletter varav minst en ska vara HWC.

Reception

En arbetsplats och en informationsdisk med systemet BRP installerat, eluttag för skärmar och annan teknik. Eventuellt personligt larm. Ett kassaskåp behövs för bland annat kundkontrakt. I anslutning till receptionen ska det finnas cirka tio stycken säkerhetsskåp för att kunna låsa in värdesaker för besökarna.

Aktivitetslokal

En aktivitetslokal som rymmer 80 sittande personer och 30 personer vid aktivitet.

Lokalen ska vara möjlig att dela med ett draperi eller annan avskärmning 60/40.

Förrådsutrymme i anslutning till salen, med skjutdörrar. En hel vägg ska vara speglar från golv till 2.70 meters höjd. God ventilation krävs som går att reglera efter verksamhetens behov. Trägolv med mjukt underlag som passar för aktivitet. Viktigt med varierande möjligheter till ljussättning. Projektor behövs.

Gym

En lokal om cirka 70 kvm för konditionsmaskiner, fria, lättare vikter samt en cirkelmaskinpark. Förrådsutrymme i anslutning till salen. God ventilation krävs.

Golvunderlag ska vara en matta anpassad för tunga maskiner. Viss spegelyta ska finnas. Anpassade maskiner för boxning och judo.

Mötesrum

Ett rum för cirka 10 sittande personer med bord & stolar. Whiteboard och uttag för projektor samt uttag till stadens nätverk.

Behandlingsrum

Ett rum för olika friskvårdstjänster med plats för utrustning som Tanitavåg och testcykel.

Samtalsrum

För FaR-verksamhet (fysisk aktivitet på recept), samtal med mera. Arbetsplats med skrivbord och dator. Hyllor utrustade med uttag för dator ansluten till stadens nät. Whiteboard.

Omklädningsrum

Omklädningsrum för inomhusverksamheten, sammanlagt tre stycken, alla med egen ingång. Ska utrustas för att ge en god miljö, till exempel speglar, uttag för hårtork och liknande. Omklädnings-skåp, cirka 50 i två stycken omklädningsrum och ett hen-omklädningsrum för fyra personer. Sittbänkar ska finnas i rummet. Spegel monteras i höjd för både barn och vuxna. Dessa omklädningsrum är också anpassade för judo- och boxningsföreningarna.

Omklädningsrum för utomhussporterna, totalt fyra stycken. Alla ska ha egen ingång och ska nås direkt utifrån. Storlek anpassat för lagidrott som fotboll och rugby.

Duschrum och bastu

Duschrum ska finnas i varje omklädningsrum, två av dem är utrustad med sex stycken duschar med skärmar i mellan. I två av omklädningsrummen finns HWC toalett. I ett duschrum avsett för hen finns en dusch och fyra skåp. Bastu ska finnas i två av omklädningsrummen, eftersom både judo och boxning är viktsporter.

Städcentral

Väl tilltagen städcentral med plats för städmaskin och annan utrustning. Städklassificering av anläggningens lokaler bör göras.

Personalomklädningsrum

Två mindre omklädningsrum för en person med dusch, toalett och två skåp i varje.

Personalrum

Ett personalrum, i anslutning till omklädningsrummet, med bord, fyra stolar, ett funktionellt personalkök och en liten whiteboard.

Förråd

Ett frostfritt förråd byggs för verksamhet utomhus för koner, bollar etcetera. Här finns även plats för det som krävs för utomhusskötsel såsom snöskyfflar.

Innerförråd

Plats för 50 stolar och 10 bord, utrustning och variationer för möblering inomhus.

Idrottshall

Idrottshall med måtten 43 x 23 för möjlighet till inomhussporter som handboll och innebandy. Hallen ska vara delbar med viktavväg. Två förråd i respektive halva om 20 kvm

per förråd. Hallen ska vara utrustad för skolverksamhet dagtid. Kvällstid ska föreningslivet kunna hyra hallen. Hallen ska vara obemannad.

Föreningsanpassade lokaler

Judo	400 kvm
Boxning	300 kvm
Föreningsrum	100 x 8 = 800 kvm
Förråd	20 x 8 = 160 kvm
Café	100 kvm
Kanslilokal	10 x 7 = 70 kvm
Kanslilokal	40 kvm
Butik	15 kvm

6. Byggnadsprinciper

Nedan beskrivs principer för ett antal områden, övriga byggnadsprinciper beskrivs i programhandlingen. För att anläggningen ska kännas trygg även utanför personalbemanning är det viktigt att kunna avgränsa lokaler på kvällar och helger. Alla aktivitetslokaler som erbjuds föreningslivet ska vara utrustade med Aptus/BRP system.

Särskilda krav för funktionshinder

Gällande lagstiftning och förordningar ska följas.

Rörelsehinder

Lokaler ska genomgående vara tillgängliga och handikappanpassade enligt gällande lagstiftning.

Synhandikapp

Lokalerna ska i sin helhet vara lätt orienterbara och vid behov utrustas med till exempel markering i golv och särskilda hänvisningsskyltar med blindskrift.

Hörselhandikapp

Hörslinga ska finnas i aktivitetslokalen.

Allergihandikapp

Kommunens handlingsprogram för allergianpassning ska beaktas vid val av konstruktion och material. Material i byggnader och installationer får inte avge skadliga ämnen i form av emissioner, varken enskilt eller i kombination med till exempel fukt, lim eller andra material. Anläggningen ska ventileras för en sund och god inomhusmiljö. Särskild uppmärksamhet ska ägnas fuktdimensionering så att fuktrelaterade problem såsom mögel inte uppstår. Material, konstruktioner och installationer ska vara lätta att hålla rena. Trycken och handtag till dörrar och skåp samt blandare ska vara nickelfria.

Generellt utrymmesprogram - Särskilda tekniska krav

Gällande lagstiftning och förordningar ska gälla.

Ljudmiljö

Lokalerna ska följa gällande regler för ljudkrav. Generellt gäller krav på god rumsakustik och låg bullernivå och lokalerna ska vara väl försedda med absorbenter.

Ljus

Anläggningens alla rum ska ha ett bra ljusklimat där gällande regler om olika lokalers ljuskrav uppfylls. "Ljussättningen" av byggnaden både ute och inne ska studeras.

Brandskydd

Byggnadens brandskydd ska följa gällande lagstiftning och förordningar samt förvaltningens egna krav.

Byggnaden ska skyddas mot anlagd brand.

Byggnaden ska utrustas med utrymningslarm och automatiskt brandlarm.

Brandutrymningsplaner ska upprättas.

Inbrottsskydd

Skalskydd ska utföras i lämplig skyddsklass för anläggningens verksamhet, utformning och läge. Inbrottslarm ska utföras.

Takskyddsanordningar

På tak monteras anordningar för tillträde samt takskyddsanordningar enligt myndighetskrav. Behov av snörasskydd utreds.

Hygien, hälsa och miljö

Ytskikt och material väljs så att en sund inomhusmiljö skapas. Material och lösningar ska underlätta för god renhållning och städning. Miljöanpassade färger och lågemitterande produkter förespråkas.

Källsortering

Hantering av avfall, lokaler för förvaring och anordningar för avfall ska utformas enligt anvisningar från kommunen. Källsortering ska utföras i anläggningen. Avfallsanläggning kommer att underhållas och skötas i daglig drift så att avsedda funktioner uppnås.

7. Utomhusmiljö

En tillgänglig och trygg plats för alla, en god belysning som ger säkerhet och trygghet för alla runt hela anläggningen.

Parkering

Behovet av parkering är två handikapp- samt personalparkering, avlastningsyta och servicebilsplats i nära anslutning till entrén. Övrig parkering sker i parkeringshus för bostäder. Cykel- och mopedparkering för 30 besökare i anslutning till entrén.

Konstgräsplaner

Tre konstgräsplaner, varav en ska vara godkänd för rugbyspel. Då rugbyn spelas på högsta division krävs läktare ska gräsytan med möjlighet till publika platser vara anpassad för rugby.

Övriga funktioner utomhus

Utomhusmiljön ska vara attraktiv och kunna användas av skolan på dagtid, av föreningslivet på kvällar och helger och av närboende. Förslag på aktiviteter är spontanyta, boulebanor, utegym och motionsslingor. Ytan kan också innehålla andra aktiviteter som pingisbord, utomhusbrädspel med mera.

Intill konstgräsplanerna behövs förrådsläktare där föreningslivet kan förvara material som används under träningen men som också kan fungera som mindre läktare vid behov.

8. Sammanfattning ytbehov och funktioner – förening, motionscentrum och idrottshall.

Lokaler inomhus

Idrottshall	1 200 kvm
Motion & omklädningsrum	700 kvm (7 omklädning, gym, aktivitetslokal, personal mm)
Café	100 kvm
Judo	400 kvm
Boxning	300 kvm
Föreningslokaler	100x 8 = 800 kvm
Förråd	20x8 = 160 kvm
Kansli lokal	10x7 + 40 = 110 kvm
Butik	15 kvm
Totalt ytbehov byggnad ca 3 800 kvm	

Uteytor

Konstgräsplaner	70x110x2 = 15 400 kvm
Konstgräs rugby	78x124 = 9 672 kvm
Spontanyta	20x40 = 800 kvm
Förrådsläktare	2 stycken
Utegyr	Enligt stadens riktlinjer för utegym
Boulebanor ca	200 kvm
Motionsslinga t. ex	100 m + 500 m
Cykelparkering	30 platser för cykel + mopedparkering
Parkering	2 handikapp + personalparkering, avlastningsyta, servicebil
Övriga funktioner ute t. ex.	Pingis, beachvolley, utomhusbrädspel, sittplatser, bord mm.
Total yta utomhus ca	37 000 kvm



Bilaga 4 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2021-10-18. Dnr 5707/17

Beslut om planbesked

2020-04-06
Dnr 0498/19

Er ansökan om planbesked har beslutats i Byggnadsnämnden enligt bilagt tjänsteutlåtande och protokollsutdrag. Beskedet innebär endast att kommunen avser inleda ett detaljplanearbete enligt bifogat underlag till beslutet. En förutsättning för att planläggning ska komma igång är också att ett planavtal skrivs.

Enligt PBL 13 kap 2 § kan planbeskedet inte överklagas.

Avgift för planbeskedet tas ut enligt gällande taxa, faktura översänds separat.

Information om planprocessen finns på hemsidan under *Planprocessen* ([länk](#)).

Har ni fått ett beslut om startår för kommande år kan ni läsa mer om vad det innebär på hemsidan under *Startplan* ([länk](#)).

Linnéa Karlsson
Nämndsekreterare

Planbesked för utveckling av Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan (del av Järnbrott 758:621) inom stadsdelen Järnbrott

§ 91, 0498/19

Beslut

I byggnadsnämnden

Enligt tjänsteutlåtandet:

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för ett bearbetat förslag för utveckling av Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan (del av Järnbrott 758:621) inom stadsdelen Järnbrott
2. Planarbetet påbörjas år 2022.

Samt enligt tilläggsyrkande från MP och V, protokollets bilaga 5:

3. Att det under planarbetet även prövas ett alternativ med slutna kvarter.
4. Att det under planarbetet säkerställs att kollektivtrafiken förstärks.
5. Att en dialog med verksamheterna som för närvarande finns på platsen förs under hela planprocessen.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande samt enligt tilläggsyrkandet från MP och V, protokollets bilaga 5.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2020-02-21, med bilaga.

Yrkanden

Adam Wojciechowski (MP) yrkar bifall till tilläggsyrkandet från MP och V, protokollets bilaga 5.

Martin Wannholt (D) och Mats Arnsmar (S) ställer sig bakom yrkandet från MP och V.

Yttrande

Carl-Otto Lange (M) lämnar följande yttrande:

Jag utgår från att sökandens intressen och idéer också beaktas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Välen Park. I nuläget har ansökan om planbesked inte blivit presenterat för BN.

Jäv

Ordföranden Hampus Magnusson (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets överläggning eller beslut.

Beslutsgång

Tjänstgörande ordföranden Ann Catrine Fogelgren (L) föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Tjänstgörande ordföranden föreslår sen att nämnden ska besluta att bifalla tilläggsyrkandet från MP och V och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2020-03-31

Vid protokollet

Sekreterare

Linnéa Karlsson



Tilläggsyrkande MP, V
Byggnadsnämnden 2020-03-17
Ärende 31
Diarienummer 0498/19

Tilläggsyrkande om planbesked för utveckling av Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan (del av Järnbrott 758:621) inom stadsdelen Järnbrott

Vi ställer oss positiva till detta planbesked, men önskar att, förutom frågor som förvaltningen lyfter, även nedanstående beaktas under planarbetet. Vi ser att en utformning med slutna kvarter har goda möjligheter till att sänka bullernivåerna i lägenheterna och önskar därför att ett sådant alternativ beaktas. Området har för närvarande tillgång till busstrafik, men alla kollektivtrafikresor förutsätter ett byte vid Frölunda Torg. Det är en bra utgångspunkt, men behöver förstärkas för att säkerställa ett hållbart resande. Slutligen finns det verksamheter inom området idag. En gedigen dialogprocess har genomförts med dessa under markanvisningen, men det är viktigt att fortsätta dialogen under hela planprocessen för att hitta konstruktiva lösningar som tar föreningarnas behov under beaktande bl.a. med syfte att hitta ersättningslokaler om så behövs.

Vi yrkar därför

Att det under planarbetet även prövas ett alternativ med slutna kvarter.

Att det under planarbetet säkerställs att kollektivtrafiken förstärks.

Att en dialog med verksamheterna som för närvarande finns på platsen förs under hela planprocessen.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat **2020-02-21**

Byggnadsnämnden **2020-03-17**

Diarienummer 0498/19

Handläggare

Anna Ulrika Samuelsson

Telefon: 031-368 1719

E-post: anna.ulrika.samuelsson@sbk.goteborg.se

Planbesked för utveckling av Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan (del av Järnbrott 758:621) inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för ett bearbetat förslag för utveckling av Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan (del av Järnbrott 758:621) inom stadsdelen Järnbrott
2. Planarbetet påbörjas år 2022.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborgs Stad, ansöker tillsammans med Skanska och Stena Fastigheter om planbesked för utveckling av en del av Välenområdet med bostäder, föreningsliv, motionscentrum och en eventuell skola, i samexistens. Planansökan avser att bygga cirka 550 - 750 lägenheter, parkeringshus i 3 plan med ett "aktivt tak". Föreningsytor, idrottshall och motionscentrum. I planansökan anges en skola och förskola eventuellt kan ingå på platsen. Skolan avses för 400 elever och förskola 4-6 avdelningar i två plan. I angränsning till Välenområdet finns ett träningscenter för golf samt Välen naturreservat som utgörs framförallt lövskog och strandängar med ett rikt fågelliv. I närområdet finns möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser.

I fördjupningen av översiktsplanen för Fässbergsdalen (2012) pekas en ny lokalgata/väggkoppling ut i direkt anslutning norr om planområdet. Denna koppling kommer utgöra huvudstråk för samtliga trafikslag, inklusive kollektivtrafik och ansluta till kringliggande leder. Kommande planarbete behöver invänta resultatet från den pågående fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda för att få framdrift och för att säkerställa lämplig markanvändning och genomförbarhet av planprojektet.

Föreslagen utformning av bebyggelse i Välenområdet behöver sannolikt ändras med hänsyn till ev framtida lokalgata/väggkoppling samt för att tillgodose behovet av ytor för friluftsliv, idrott- och förening samt biologiska värden i naturreservatet. Det finns också komplexa ekonomiska utmaningar att ta ställning till inför ett planarbete, vilka några direkt påverkar den sociala dimensionen och barns vardagsliv. Det gäller främst föreningarnas ekonomiska möjlighet till att vara kvar på platsen beroende på framtida lokalkostnader.

Ekonomiska konsekvenser

Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Genomförandeekonomin påverkas bland annat av utbyggnad av allmän plats, ombyggnad av gator, flytt av ledningar, marksanering med mera samt kan eventuella påverkas en ny vägkoppling. I dagsläget saknas beslut om genomförande av vägkopplingen likaså tidplan och investeringsmedel, så det går inte att beskriva de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet.

Kommunen äger marken och ansvarar för framtida exploateringskalkyl. Det kan bli aktuellt med eventuell samfinansiering för del av vägkopplingen.

Barnperspektivet

Välen idrottsområdet har stor betydelse för idrotts- och föreningslivet och allmänheten. Det fungerar som mötesplats för barn och ungdomar från olika områden vilket är viktig ur integrationssynpunkt. Dessa värden måste bevaras samtidigt som området är i behov av upprustning och tidvis upplevs som otryggt. En framtida exploatering behöver ge utrymme för både barns behov av rekreation, föreningsliv och bostäder. Funktionen av ett attraktivt idrottsområde i stadsdelen är viktig att behålla.

Barnperspektivet behöver belysas och beaktas i kommande planarbete genom den barnkonsekvensanalys /social konsekvensanalys som tas fram under detaljplanarbetet. Bedömningen att detaljplanen behöver ha komplexitetsnivå 3, enligt stadsbyggnadskontorets riktlinjer.

Det finns ekonomiska utmaningar för staden som skapas utifrån exploateringen, vilket direkt påverkar den sociala dimensionen och barns vardagsliv. Det gäller främst föreningarnas ekonomiska möjlighet till att vara kvar på platsen på grund av lokalkostnader.

Riktlinjer för utemiljö skola och förskola uppfylls inte i planansökan.

Mångfaldsperspektivet

Idag har platsen ett aktivt föreningsliv med flera idrotts- och kulturföreningar som har en viktig verksamhet utifrån den sociala dimensionen. Föreningarna fångar ungdomar från området och bidrar till förebyggande och främjande verksamhet på flera sätt, bl.a. utifrån hälsoaspekter, som mötesplats och social samvaro. Planförslaget har en visionsbild av hur föreningslivet ska bevaras och stärkas på platsen. Kontoret ser positivt på denna del och tror att förslaget kan bidra och på flera sätt stärka föreningarna utveckling, framförallt idrottsföreningarna. Idag har exempelvis fotbollsplanerna bristande kvalitet, vilket behöver förbättras. Bostäderna kan också bidra till att platsen blir mer attraktiv och trygg.

Det kvarstår dock att säkra att funktioner för idrott- och föreningslivet kan vara kvar på platsen inklusive de ekonomiska förutsättningarna (för föreningar). Idag har föreningarna en låg kostnad för lokaler och en nybyggnation kommer innebära högre lokalkostnader. I kommande projektdirektiv för detaljplanen väga in föreningarnas fortlevnad utifrån barns rättigheter och den sociala dimensionen.

Jämställdhetsperspektivet

Den föreslagna bebyggelsen kompletterar det bostadsutbudet med fler bostäder, men inte med någon annan typ av boenden än vad som finns i omgivande stadsmiljö. Genom en exploatering på platsen kan stråk och kopplingar till resterande närområdet stärkas och bättre knyts ihop. Ansökans målsättning med bostadskonceptet ”ett inkluderande kvarter” är mycket positivt utifrån flera aspekter för att stärka den sociala dimensionen. Det kan skapa ett bra samspel på platsen och bidra till en mer sammanhållen stad men hur det utformas beror på detaljutformning som hanteras i kommande planarbetet.

Miljöperspektivet

Området för ansökan angränsar till det kommunala naturreservatet Välen. Det är viktigt att exploateringen inte negativt påverkar naturmiljö/naturreservatets syfte. Både utifrån naturvärden men också sociala värden, som exempelvis rekreation och naturupplevelse.

Det finns även möjliga vinster med exploatering utifrån att stärka naturreservatets syfte. Det kan exempelvis vara att genom exploateringen öka tillgängligheten till naturreservatet och öka medvetenheten om naturreservatet och de naturvärden som finns i området.

I de fortsatta planarbete behöver en natur- och grönstrukturutredning göras och placering/utformningen av bebyggelsen studeras om med hänsyn till värdefull naturmiljö i Välen. Detta är viktigt med hänsyn till de befintliga värdena i området, i form av Välen naturreservat och idrottsområdet. I det fortsatta arbetet är även viktigt att studera områdets potential, i att skapa ännu större rekreativa och ekologiska värden på platsen, samt att skapa bättre kopplingar till havet och närliggande grönområden. Platsen har potential att bli en stor tillgång för både närboende och för boende i övriga delar av staden.

Planområdet ligger inom ett område med risk för förorenad mark samt risk för översvämning. Dessa frågor behöver också fördjupas kommande planarbete.

Omvärldsperspektivet

I närområdet Högsbo och Frölunda pågår planering för en omfattande stadsutveckling (och Tynnered i kommande planering), som möjliggör för flera tusen nya invånare i närområdet, och där Välen kommer att få en väsentlig betydelse för invånarnas möjligheter till rekreation och friluftsliv.

Bostäder i nära kombination med idrottsområde är ett relativt nytt koncept i Göteborg. Det kan finnas en risk för bullerstörningar från idrottsutövande ungdomar gentemot närboende. Än så länge saknar vi riktlinjer för den typ av ”buller” i samhället. Nedan är ett exempel på en pågående rättsprocess som kan drabba en kommun med bostäder nära idrottsanläggningar.

I Nacka kommun har en grupp fastighetsägare (villor) opponerat sig till kommunen för störningar från fotbollsspelande ungdomar på Boovallens idrottsplan. Villorna ligger ett stenkast från idrottsplanen och när det blev nytt konstgräs ökade användningen av fotbollsspelande ungdomar. Grannarna klagade och kommunen gjorde ljudmätningar. Det uppmättes bullernivåer vid elva angränsande fastigheter som översteg Naturvårdsverkets riktvärde på 45 decibel. Därmed låg man över gränsen för det som kallas ”industribuller”. Frågan om ljudnivån kring Boovallen togs upp i kommunens nämnd efter klagomål från boende. Åtgärder föreslogs, tidsrestriktioner och

bullerplank men det sistnämnda var för kostsamt att utföra (5-6 meter höga bullerplank runt bollplanen). Därefter behandlades ärendet på nytt beroende på att länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen ansåg att de åtgärder kommunen hade beslutat om var otillräckliga. Frågan är en pågående rättsprocess mellan kommunen och fastighetsägarna som ska avgöras i Mark- och miljööverdomstolen.

Bilagor

1. Förprövningsrapport

Ärendet

Ansökan avser en nybyggnation och utveckling av Välenområdet med bostäder, föreningsliv, motionscentrum och en eventuell skola, i samexistens. Planansökan avser att bygga cirka 550 - 750 lägenheter och tillhörande parkeringshus. Inom området ska det även finnas plats för föreningsytor, idrottshall och motionscentrum.

Beskrivning av ärendet

Välenområdet ligger söder om Frölunda och Söder/Västerleden och invid Näsetvägen. Det är idag ett idrottsområde med bollplaner och föreningsstugor som omfattas av förslaget. Området består av öppna ytor, gräsplaner som till viss del drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF). Vissa ytor arrenderas av föreningslivet. Det finns 16 föreningsstugor på området som till största delen ägs av föreningar.

Planansökan avser att bygga cirka 550 - 750 lägenheter och tillhörande parkeringshus. samt ytor för föreningsliv, idrottshall och motionscentrum

Gällande översiktsplan anger ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor i östra delen. Samt att hela området är klassat som ”grön- och rekreationsområde” samt omfattas av ”stora värden för friluftsliv/naturvård, landskapsbild och/eller kulturlandskap”. Vidare finns en nedlagd deponi i områdets västra sida. Det saknas detaljplan för området. Sammanfattningsvis ligger förslaget delvis i linje med stadens strategier.

Det kommande planområdet är inte tidigare planlagt och det saknas tomtindelning.

Området ingår i fördjupningen av översiktsplanen för Fässbergsdalen (2012) där en ny huvudgata föreslås. Denna gata kopplar samman Reningsverksgatan och Kobbegårdsvägen via Säröleden och pekas ut som nytt huvudstråk för busstrafik samt för gång och cykeltrafik med anslutning till Säröbanan. Härmed kan den norra delen av områdets förutsättningar förändras. Den frågan behöver utredas i den fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda som pågår.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelsen, nya bostäder, nya platser för idrott och föreningslivet samt kommunal service i Välen området bedöms positivt men det finns strategiska frågor som behöver beaktas i fortsatta arbetet.

Utveckling och förtätning med bebyggelse i Välen kan vara lämpligt men vissa knäckfrågor behöver vägas av mot strategiska förutsättningar. De behöver hanteras dels i övergripande strategiskt arbetet (som pågår) och delvis i det kommande detaljplanearbetet. Två frågor som först behöver klargöras innan detaljplanearbetet inleds:

- Ny lokalväg i öst-västlig riktning Reningsverksgäddvägen- utvecklingen samt finansiering
- behovet av rekreation/idrott och föreningsytor i Välenområdet

En ny lokalgata, vägkoppling utmed Reningsborgsvägen är utpekad i planeringsunderlag från 2012, fördjupad översiktsplan Fässbergsdalen. Behovet av vägkopplingen behöver utredas inom staden som en del av det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan

Högsbo-Frölunda. En ny lokalgata/väggkoppling ger eventuellt konsekvenser och påverkan på hur den framtida markanvändning i Välen parkområdet, hur den kan nyttjas, ex v placering av bostäder/skola invid Reningsborgsvägen. Den framtida lokalgata/väggkoppling är en del av ett större sammanhang och det är olämpligt att planera in åtgärder som hindrar den. Lokalgata/väggkoppling kommer att studeras vidare i pågående fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda.

Den andra frågan är att Idrott- och föreningsförvaltningen har stort behov av ytor och lokaler i Välenområdet. Det är öppna ytor för bollspel och ett större antal föreningslokaler. Att det finns tillräckligt med ytor och funktioner gentemot ny bebyggelse och exploatering behöver säkerställas i den framtida strukturen.

Övriga knäckfrågor som också behöver hanteras delvis i övergripande och delvis i detaljplan är:

- Risk för översvämning och hantering av högt vatten.
- Avvägning mot reservat och skydd som ligger i nära anslutning (naturreservat Välen och strandskyddsområde).
- Risker avseende förorenad mark och hantering av dessa frågor behöver också hanteras delvis i övergripande och delvis i detaljplan.

Kontoret bedömer utifrån att området har ett stort allmänt intresse och att det finns flera miljöaspekter att ta hänsyn till, bör planarbetet bedrivas med standardförfarande eller utökat förfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Kommande detaljplanering måste invänta resultatet från fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda för att få framdrift och för att kunna säkerställa lämplighet och genomförbarhet i föreslagen utformning av Välenområdet. Särskilt när det gäller lämplig markanvändning/bebyggelse mot en ev framtida lokalgata/väggkoppling och att behovet av ytor för idrott- och förening tillgodoses.

Prövning i plan och avvägning av ovanstående knäckfrågor innebär en risk att utvecklingen i aktuellt område kommer att skilja sig markant från föreslagen utformning enligt ansökan av planbesked.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

Chef Planavdelningen

Förprövningsrapport gällande planbesked för utveckling av Välen park vid Näsetvägen och Reningsverksgatan (del av Järnbrott 758:621) inom stadsdelen Järnbrott

[Underrubrik]

2020-03-17

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av

Innehåll

1	Begäran avser: Planbesked	3
1.1	Ärendet.....	3
2	Läge.....	3
3	Sammanfattning av ansökan	4
4	Ställningstaganden.....	6
4.1	Förslag till beslut.....	6
5	Bedömning av begäran	8
5.1	Styrande dokument och tidigare beslut.....	8
5.2	Stadsmiljö.....	11
5.3	Utbildningslokaler	11
5.4	Sociala aspekter	12
5.5	Trafik och parkering	12
5.6	Teknisk försörjning och mark.....	12
5.7	Miljö – natur, park och rekreation mm.....	13
5.8	Samband och beroenden	14
5.9	Genomförande.....	14
6	Avstämning med andra förvaltningar.....	15
6.1	Kretslopp och Vatten	15
6.2	Miljöförvaltningen.....	18
6.3	Trafikkontoret.....	19
6.4	Idrotts- och föreningsförvaltningen.....	19
6.5	Park- och Naturförvaltningen	20
6.6	Lokalsekretariatet	22
6.7	Kulturförvaltningen.....	22
6.8	SDF Västra Göteborg	22
6.9	Göteborg Energi AB.....	25

1 Begäran avser: Planbesked

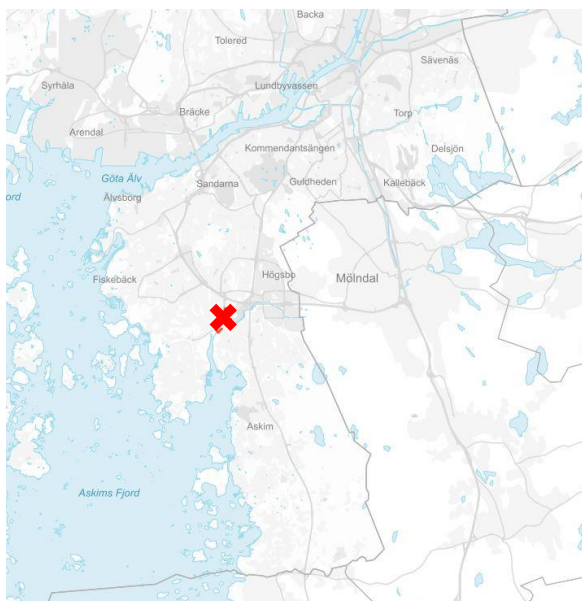
1.1 Ärendet

Inkom:	2019-06-05
Komplett handläggning:	2019-06-05
SDN:	Västra Göteborg
Fastighet:	Del av Järnbrott 758:621
Sökande:	Fastighetskontoret

2 Lage

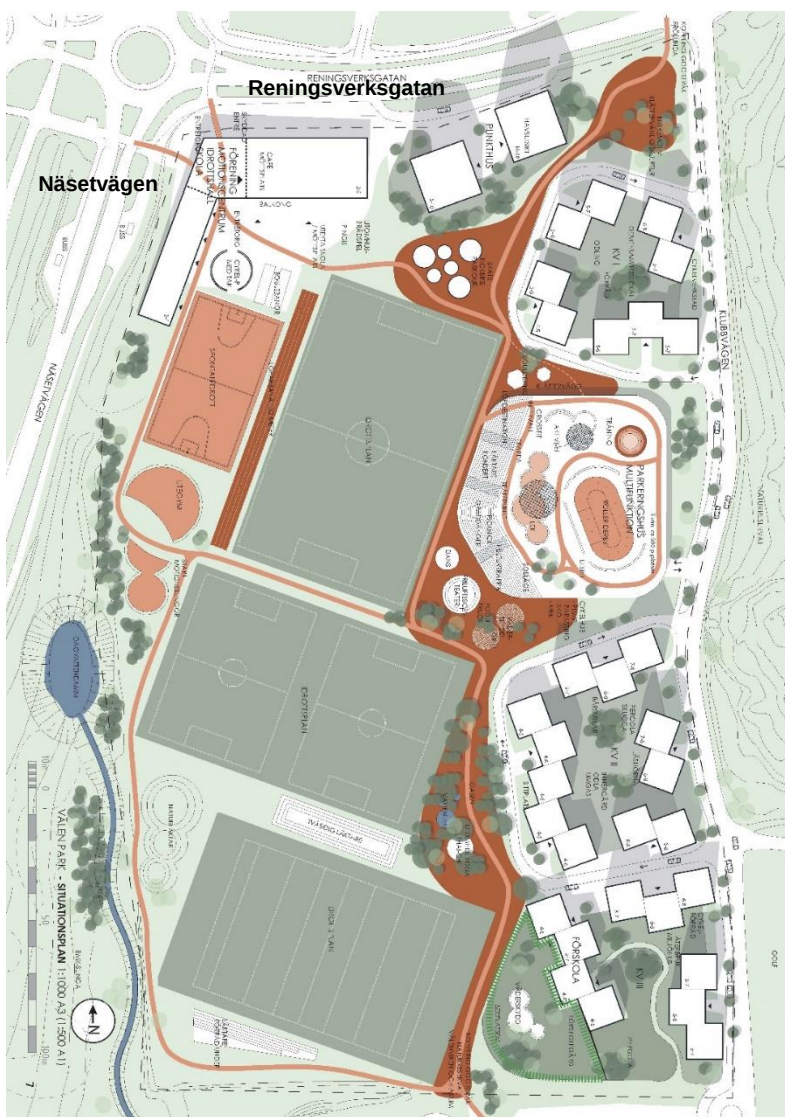
Välenområdet ligger söder om Frölunda och Söder/Västerleden och invid Näsetvägen. Det är idag ett idrottsområde med bollplaner och föreningsstugor som omfattas av förslaget. Området består av öppna ytor, gräsplaner som till viss del drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF). Vissa ytor arrenderas av föreningslivet. Det finns 16 föreningsstugor på området som till största delen ägs av föreningar. Föreningslivet är en blandning av både kultur- och idrottsverksamheter. Söder om idrottsområdet är det naturmark, med låg busk- och trädvegetation samt vassområden som leder fram till Välens naturreservat, ett kommunalt naturreservat bildat 2014.

Figur 1 Orienteringskarta, Välens läge i sydvästra delen av Göteborg.



3 Sammanfattning av ansökan

Fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborgs Stad, ansöker tillsammans med Skanska och Stena Fastigheter om planbesked för utveckling av en del av Välenområdet med bostäder, föreningsliv, motionscentrum och en eventuell skola, i samexistens. Planansökan avser att bygga cirka 550 - 750 lägenheter, parkeringshus i 3 plan med ett ”aktivt tak”. Föreningsytor, idrottshall och motionscentrum. I planansökan anges en skola och förskola eventuellt kan ingå på platsen. Skolan avses för 400 elever och förskola 4-6 avdelningar i två plan. I angränsning till Välenområdet finns ett träningscenter för golf samt Välen naturreservat som utgörs framförallt lövskog och strandängar med ett rikt fågelliv. I närområdet finns möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser.



Figur 2 Skiss på föreslagen ny bebyggelse, idrottsområde och skola/ förskola.



Figur 3 Intressen invid fastigheten/framtida bebyggelse (vit streckad linje).

4 Ställningstaganden

4.1 Förslag till beslut

Planbesked

Positivt

4.1.1 Beslutsgrund

Begäran med föreslagen bebyggelsen, nya bostäder, nya platser för idrott och föreningslivet samt kommunal service i Välen området bedöms positivt men det finns strategiska frågor som behöver beaktas i fortsatta arbetet.

Utveckling och förtätning med bebyggelse i Välen kan vara lämpligt men vissa knäckfrågor behöver vägas av mot strategiska förutsättningar. De behöver hanteras dels i övergripande strategiskt arbetet (som pågår) och delvis i det kommande detaljplanearbetet. Två av knäckfrågorna är strategiska förutsättningarna som först behöver klargöras i pågående ÖP och fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda, innan detaljplanearbetet inleds:

- Ny lokalväg i öst-västlig riktning Reningsverksvägen- utvecklingen samt finansiering
- behovet av rekreation/idrott och föreningsytor i Välenområdet i ett område med hög befolkningsökning enligt pågående stadsplanering

En ny lokalgata, vägkoppling utmed Reningsborgsvägen är utpekad i planeringsunderlag från 2012, fördjupad översiktsplan Fässbergsdalen. Behovet av vägkopplingen behöver utredas inom staden som en del av det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda. En ny lokalgata/väggkoppling ger eventuellt konsekvenser och påverkan på hur den framtida markanvändning i Välen parkområdet, hur den kan nyttjas, ex v placering av bostäder/skola invid Reningsborgsvägen. Den framtida lokalgata/väggkoppling är en del av ett större sammanhang och det är olämpligt att planera in åtgärder som hindrar den. Lokalgata/väggkoppling kommer att studeras vidare i pågående fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda.

Den andra frågan är att Idrott- och föreningsförvaltningen har stort behov av ytor och lokaler i Välenområdet. Det är öppna ytor för bollspel och ett större antal föreningslokaler. Att det finns tillräckligt med ytor och funktioner gentemot ny bebyggelse och exploatering behöver säkerställas i den framtida strukturen.

Övriga knäckfrågor som också behöver hanteras delvis i övergripande och delvis i detaljplan är:

- Risk för översvämning och hantering av högt vatten.
- Avvägning mot reservat och skydd som ligger i nära anslutning (naturresevat Välen och strandskyddsområde).

- Risker avseende förorenad mark och hantering av dessa frågor behöver också hanteras delvis i övergripande och delvis i detaljplan.

Kommande detaljplanering måste invänta resultatet från fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda för att få framdrift och för att kunna säkerställa lämplighet och genomförbarhet i föreslagen utformning av planprojektet. Föreslagen utformning av bebyggelse i Välenområdet behöver sannolikt ändras med hänsyn till ev framtida lokalgata/väggkoppling samt för att tillgodose behovet av ytor för friluftsliv, idrott- och förening samt biologiska värden i naturreservatet. Det finns också komplexa ekonomiska utmaningar att ta ställning till inför ett planarbete, vilka några direkt påverkar den sociala dimensionen och barns vardagsliv. Det gäller främst föreningarnas ekonomiska möjlighet till att vara kvar på platsen beroende på framtida lokalkostnader.

Prövning i plan och avvägning av ovanstående knäckfrågor innebär en risk att utvecklingen i aktuellt område kommer att skilja sig markant från föreslagen utformning enligt ansökan av planbesked.

4.1.2 Avsikt med planläggning

Kommande detaljplan behöver utreda lämplig placering och utformningen av bostäder, idrottsområden och skola/förskola inom Välenområdet. Kommande detaljplanering måste invänta resultatet från fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda som pågår för att få framdrift och för att kunna säkerställa genomförbarhet.

Följande utredningsbehov och knäckfrågor behöver tas hänsyn till i fortsatta arbetet:

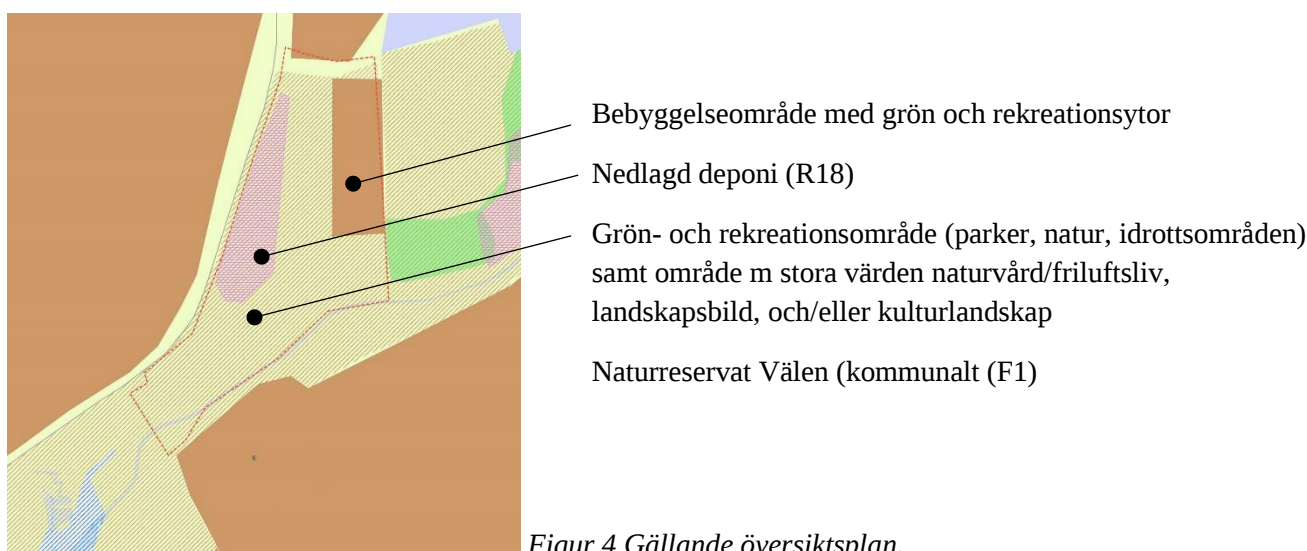
- en framtida planering av en öst-västlig lokalgata/väggkoppling söder om Söder/Västerleden, lokalisering framtida vägen och dess påverkan på tänkt exploatering.
- tillgodose behovet av rekreation/idrott och föreningsytor
- risker och åtgärder för hantering av översvämning (skyfall) och höga havsvattennivåer i Stora Ån/Askimsviken
- risker och åtgärder för hantering av förorenad mark, eftersom en nedlagd deponi finns i områdets östra del mot Nästevägen.
- förhållande till naturmiljön/Välen naturreservat och placering av bostäder/byggnader så att tillgången till naturmiljön säkerställs.
- hantering av befintligt ledningsstråk som finns tvärs området och som troligen behöver flyttas
- utreda vidare storlek och placering av förskola/skola i området. Vid planeringen är det viktigt att stadens riktlinjer kring utemiljöer för skola och förskola säkerställs.

5 Bedömning av begäran

5.1 Styrande dokument och tidigare beslut

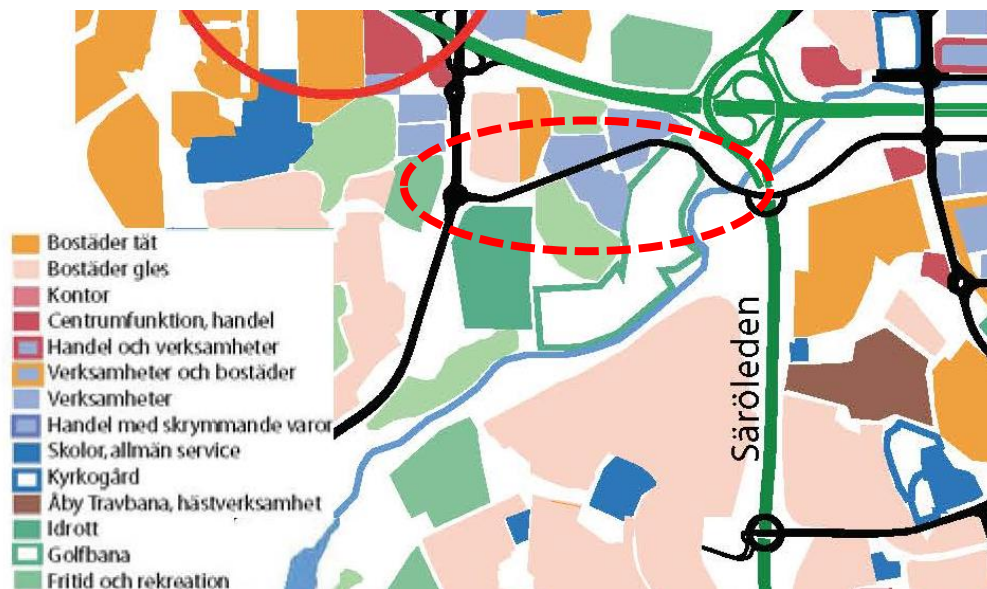
Platsen ligger i "Mellanstaden", och inom detta område ska staden komplettera och blanda, bygga i första hand på ianspråktagen mark, ta tillvara på värdefulla grönområden och stråk, bygg tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk. Platsen ligger utanför prioriterat område/kraftsamlingsområde Frölunda torg enligt stadens Strategi för utbyggnadsplanering (2014), men det är ändå relativt nära torget och den knutpunkt som det är.

Gällande översiktsplan anger ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor i östra delen. Samt att hela området är klassat som "grön- och rekreationsområde" samt omfattas av "stora värden för friluftsliv/naturvård, landskapsbild och/eller kulturlandskap". Vidare finns en nedlagd deponi i områdets västra sida. Det saknas detaljplan för området. Sammanfattningsvis ligger förslaget delvis i linje med stadens strategier.



Fördjupad översiktsplanen Fässbergsdalen (2012) visar norr om utbyggnadsområdet, en ny lokal vägkoppling i öst-västlig riktning, se figur 5. Det saknas tvärförbindelser söder om Söder/Västerleden, mellan Sisjöområdet och västerut, mot Näset/Tynnered. Den låga framkomlighet på lokalgatorna innebär att trafiken väljer Söder/Västerleden. Samt att den barriär som Söder/Västerleden utgör innebär att bilen används även för korta förflyttningar. Därav finns det en planering inom staden för en ny tvärförbindelse som en åtgärd. Den nya lokalgatan är planerad mellan Reningsverksgatan och Kobbegårdsvägen via Säröleden och som en avlastning till Söder/Västerleden.

Denna väg pekas även ut som nytt huvudstråk för busstrafik samt för gång och cykeltrafik. Enligt FÖP är åtgärden planerad på lång sikt, 15 till 20 års tid, motsvarar runt år 2030.



Figur 5. Markanvändning och infrastruktur på lång sikt där en parallell gata med Söder/Västerleden är utpekad enligt FÖP Färsbergsdalen 2012.

Fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda (FÖP), är ett pågående arbete (samrådshandling dec 2018), som behandlar tre utvecklingsscenarier A- Linjestaden, B- Parallella stråk och C- Kopplade gator.

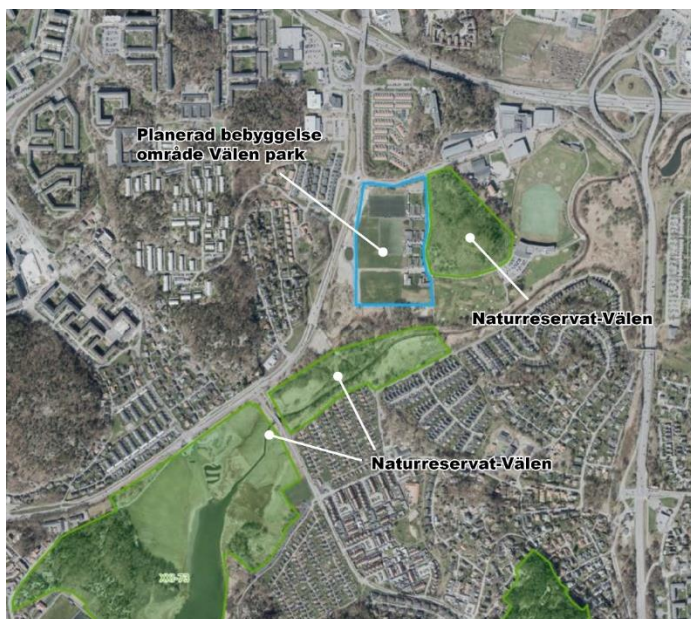
Planansökan nämner att den ligger i linje med FÖP för Frölunda – Högsbo och i detta fall ett av tre alternativ. Scenario C kommer inte nödvändigtvis bli det slutgiltiga alternativet. Det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda har inte tagit ställning till planansökan, men den strider inte heller med FÖP:ens inriktning.

Den utpekade vägkoppling Reningsborgsvägen behöver utredas vidare inom FÖP arbetet. Både stadens behov och funktion av en ny framtida vägkoppling som avlastning av Söder/Västerleden samt behov och funktion av en ny lokal gata mellan Sisjöområdet och Frölunda. Vägkopplingen har bäring på det lokala gatunätet inkl gång- och cykelvägar och är en del av de större vägnätet med väg 158 och Söder/Västerleden.

Sammanfattningsvis är inriktning med bostäder i Välenområdet inte i strid med FÖP:ens inriktning, även om intentionen från pågående FÖP arbete är att Välenområdet bör utvecklas utifrån de ingående förutsättningar och värdena (naturmiljön samt idrott och föreningslivet). Placering och exploatering av bostäder med mera samt en eventuell framtida vägkoppling inklusive tidshorisonter för dessa behöver utredas vidare, i fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda.

Välen naturreservat är ett kommunalt naturreservat (2013) som består av ca 68 hektar mark runt en grund vik och vatten. Det ligger vid Askimsvikens nordligaste del och gränsar till aktuellt bebyggelseområde både i söder och öster, se figur x nedan. Askimsviken övergår i en smal och grund vik mot norr, Välen, i vilken Stora ån mynnar. Området har ett rikt fågelliv exempelvis förekommer vadarfåglar som beckasiner. Naturvärden är främst knutna till betade strandängarna, växtligheten i odlingslandskapet, vatten/grunda bottnar samt ädellövskog. Reservatet förvaltas av Göteborgs stad.

Figur 6 Naturreservat Välen och bebyggelseområdet.



En nedlagd deponi och områden med förorenad mark finns närmast Näsetvägen enligt översiktsplanen, se figur nedan. Det har deponerats massor här under 1970-talet. Uppskattad volym på deponiområdet är 60 000 kbm. Det saknas föroreningsklass på befintliga massor vilket behöver utredas vidare.



Figur 7 Nedlagd deponi (brun yta), förorenad mark (kryssad brun yta) och bebyggelseområdet.

5.2 Stadsmiljö

Förslaget visar en tänkt exploatering där den nya bebyggelsen är koncentrerad till områdets norra och östra sida. På så sätt bibehålls det öppna fältet för idrotts- och motionsutövning i den centrala och södra delen. Ett offentligt promenad- och aktivitetsstråk löper genom hela området. Stråket kopplar samman funktioner inom området samtidigt som det är del av ett större stråk som förbinder Frölundas höghusområden i norr med natur- och villaområden i söder. Två punkthus i den norra del bidrar visuellt till att länka dessa områden samman. Det aktuella områdets nordvästra hörn utgör en tydlig entré till platsen. Här ligger skola, motionscentrum och föreningslokaler i en byggnad gestaltad som en port in till området. Bilparkeringen i området ordnas med ett annorlunda p-hus, med en läktare mot idrottsplanen och en ”aktivitetspark” på taket för lek och motion. Områdets nya bebyggelse har visst stöd i naturmiljö och bergknallen direkt öster. Även de nya/omarbetade dagvattendammarna, kan med rätt utformning bli ett tillskott för boende och besökande.

Förslaget visar *en* tänkt exploatering och bedömningen är att den framtida stadsmiljön behöver studeras vidare. Placering av ny bebyggelse och exakt vilken exploatering är lämpligt inom Välenområdet behöver studeras vidare, se tidigare avsnitt 4.1.1 - 4.1.2. Strategiska förutsättningar som ny lokalväg och samband med utvecklingen runt Frölunda och Tynnered behöver studeras. Att bebygga längs den tillkommande vägen kan sannolikt vara en lämplig utformning då det också möjliggör att mer yta hålls fri från bebyggelse, vägar mm till förmån för friluftsområdet.

5.3 Utbildningslokaler

Förslaget innehåller en skola för 400 elever (ca 4 500 m²) och en förskola med 4 - 6 avdelningar och utemiljö för dessa (ca 900 - 1 400 m²). Bedömningen är att ytor för verksamheternas utemiljö är för små. Behovet av utemiljöyta för en grundskola för ca 400 elever är enligt stadens riktlinjer ca 8000 kvm vilket ska jämföras med de ca 4500 kvm som anges i förslaget. Behovet av utemiljöyta för en förskola på 4 avdelningar är enligt våra riktlinjer ca 2500 kvm vilket ska jämföras de ca 900 till 1400 kvm som anges i förslaget.

I förslaget pekar man på möjligheten att samnyttja de ytor som tillskapas för IOFF, i praktiken konstgräsplaner. Stadens tolkning är att man tänker att dessa ytor ska ses som kompensatoriska ytor i syfte att kunna motivera ett nästan 50 % avsteg från riktlinjen när det gäller utemiljön. Det förs ingen diskussion i förslaget om de ytor som är tänkta att samnyttjas alls är lämpliga utifrån de behov som förskola och grundskola har när det gäller utemiljön. Sammantaget ser staden tveksamheter på genomförbarheten i förslaget, när det gäller utomhusmiljön för skola/förskola.

5.4 Sociala aspekter

Det finns idag en ”Daglig verksamhet” på platsen. Denna verksamhet behöver beaktas i detaljplaneringen utifrån verksamhetens särskilda behov. Det finns ett generellt behov av fler boenden med särskild service (BmSS) i staden vilket behöver beaktas i detaljplaneringen. Likaså bostäder för äldre, där trygghetsbostäder är en typ av boende som behövs i stadsdelen.

Det finns behov av att genomföra barnkonsekvensanalys (BKA) och social konsekvensanalys (SKA) i kommande detaljplanearbete utifrån komplexitetsnivå, nivå 3 enligt stadsbyggnadskontoret.

5.5 Trafik och parkering

Näsetvägen och befintlig cirkulation har kapacitet för de ny trafik som uppkommer enligt förslaget. Det gäller även kollektivtrafik och befintligt gång- och cykelstråk. Parkering är enligt förslaget i parkeringshus.

Hantering av mobilitets- och parkeringsfrågor i kommande detaljplan behöver ske enligt stadens ”Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad 2018”. En mobilitetsutredning behöver genomföras inom detaljplanen, med målbilden att stärka kollektivtrafiken, behålla bra gång- och cykelvägar och på så sätt kunna minska behovet av bil.

Den framtida vägkopplingen söder om Söder/Västerleden, enligt fördjupad översiktsplanen Fässbergsdalen (2012) behöver förtydligas. Enligt FÖP Fässbergsdalen finns behov av en ny tvärkoppling mellan Sisjöområdet och västerut, mot Näset/Tynnered. Behov av ny lokalgata och var i stråket den ska lokaliseras behöver utredas/studeras vidare enligt fyrstegsprincipen.

5.6 Teknisk försörjning och mark

Planförslaget innebär en stor och komplicerad ledningsflytt samt eventuellt flytt av dagvattenanläggning. Det bör utredas i ett tidigt skede om det tekniskt och ekonomiskt går att genomföra dessa flyttar. Dessutom är planområdet beläget i ett område som förutspås bli översvämmat och delar av planområdet beläget under planeringsnivåer för byggnader och framkomlighet. Enligt Kretslopp och vatten bör planförslaget anpassas till placeringen av de befintliga ledningarna och dagvattenanläggning samt till den skyfalls- och översvänningsproblematik som finns i området. Risker och åtgärder för hantering av översvämning (skyfall) och höga havsvattennivåer i Stora Ån/Askimsviken som kan påverka bostäder, lokaler för skola/förskola med mera behöver utredas vidare i kommande detaljplanearbetet.

Planområdet påverkas också av en deponi och hela planområdet måste utredas för att få reda på deponins utbredning samt halten av föroreningar. En utredning behövs för att kunna avgöra om marken är lämplig att bebygga samt vilka kostnader det kan medföra.

5.7 Miljö – natur, park och rekreation mm

Park och rekreation

Förslaget innebär att den sammanhängande grönstrukturen med Välen naturreservat och idrottsytorna fragmenteras. De ”gröna kopplingarna” inom naturreservatet försvagas. Platsen har potential att bli en stor tillgång för både närboende och för boende i övriga delar av staden. Vid en analys av tillgång till parker säger att det saknas stadsdelspark inom 1000 m från planområdet och även i kringliggande bostadsområden råder det brist på stadsdelspark. Ett nytt park- och idrottsområde här kan ge tillgång till park för både befintliga bostadsområden och för nya boende i aktuellt planförslag och pågående stadsutveckling i Askim, Tynnered, Frölunda och Högsbo, vilket sammantaget kommer att ge en relativt omfattande befolkningsökning.

Området är beläget mellan olika stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar och en offentlig park- och idrottsanläggning kan fungera som en mötesplats och binda samman kringliggande stadsdelar. Från detta parkområde bör det även vara möjligt att röra sig längs kusten ner till Askimsbadet, i ett sammanhängande rekreativt promenadstråk. Längs Näsetvägen finns trädrader som eventuellt omfattas av generellt biotopskydd för alléer. Frågan bör utredas i det eventuellt kommande planarbetet och planens utformning bör möjliggöra att träden kan bevaras.

En grönstrukturutredning kan klargöra områdets potential i att skapa ännu större rekreativa och ekologiska värden på platsen, samt att skapa bättre kopplingar till havet och närliggande grönområden.

Naturmiljö Välen naturreservat och strandskydd

En fråga är hur en exploatering kan påverka naturvärden i Välen. Området för ansökan angränsar till det kommunala naturreservatet Välen. Det är viktigt att exploateringen inte negativt påverkar naturreservatets syfte. Både utifrån naturvärden men också sociala värden, som exempelvis rekreation och naturupplevelse. Även det kan omhändertas i grönstrukturutredningen. Det finns även möjliga vinster med exploatering utifrån att stärka naturreservatets syfte. Det kan exempelvis vara att genom exploateringen öka tillgängligheten till naturreservatet och öka medvetenheten om naturreservatet och de naturvärden som finns i området.

Inom naturreservat och invid Stora Ån gäller också strandskydd (7 kap. 13-18 §§ MB) Strandskyddet omfattar vatten- och landområden upp till 300 m från strandlinjen enligt av länsstyrelsen särskilt beslutade avgränsningar. Strandskyddslagstiftningen är restriktiv mot undantag, varför beviljade dispenser är få. Länsstyrelsen beslutar om eventuella dispenser.

Miljö och hälsa, ljud- och ljusstörningar från idrottsplatser

Det är viktigt att i kommande detaljplaneskede utreda störningar (buller, ljus) från idrottsplatserna för att kunna säkerställa att den föreslagna utvecklingen är lämplig.

5.7.1 Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

5.7.2 Miljökvalitetsnormer

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

5.8 Samband och beroenden

Detaljplanen behöver invänta resultatet av pågående fördjupad översiktsplan Högsbo-Frölunda (FÖP).

Ett planprogram för Tynnered är planerat att påbörja under 2020 och det är eventuellt lämpligt att kommande detaljplan inväntar resultat av den.

5.9 Genomförande

Göteborgs stad är markägare och detaljplanprojektet bedöms realistiskt att genomföra med start år 2022.

5.10 Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Genomförandekonomin påverkas bland annat av den enligt FÖP planerade lokalgata/väggkoppling. I dagsläget saknas beslut om genomförande av vägen likaså tidplan och investeringsmedel, så det går inte att beskriva de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet. Kommunen äger marken och ansvarar för framtida exploateringskalkyl. När avtalen skrivs kan det bli aktuellt med samfinansiering av del av vägen om den ska bli av, hantering av förorenad mark, ledningar och liknande.

6 Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till inom kommunens förvaltningar för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

6.1 Kretslopp och Vatten

Förvaltningen är kritiska till planförslaget i dess nuvarande utformning. Det finns en problematik med befintliga ledningar, översvämningsrisk och en gammal deponi.

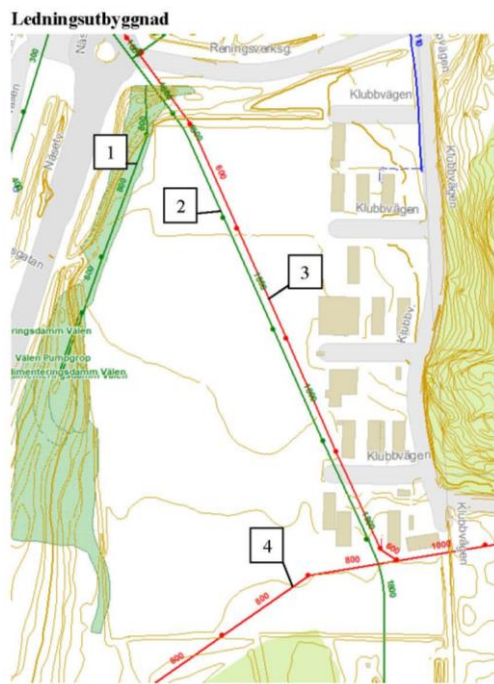
Planförslaget innebär en stor och komplicerad ledningsflytt samt flytt av dagvattenanläggning. Kretslopp och vatten anser att det ska utredas i ett tidigt skede om det tekniskt och ekonomiskt går att genomföra dessa flyttar.

Dessutom är planområdet beläget i ett område som förutspås bli översvämmat och delar av planområdet beläget under planeringsnivåer för byggnader och framkomlighet. Kretslopp och vatten anser att planförslaget bör anpassas till placeringen av de befintliga ledningarna och dagvattenanläggning samt till den skyfalls- och översvämningsproblematik som finns i området.

Planområdet påverkas också av en deponi och hela planområdet måste utredas för att få reda på deponins utbredning samt halten av föroreningar. En utredning behövs för att kunna avgöra om marken är lämplig att bebygga samt vilka kostnader det kan medföra.

Ledningar

Se figuren x nedan. Dagvatten och ledningen enligt ”1 ” är helt ny och togs nyligen i bruk. Ledningen leder dagvatten till den nya sedimentationsdammen. Kretslopp och vattens tolkning av ritningarna på planområdet är att ledning 1 är belägen mycket nära en byggnad samt under en portik. Denna ledning måste vara åtkomlig och fasad bör placeras minst 4m från ledningen. Ledningen bör heller inte ligga under en portik. Kretslopp och vatten anser att planen bör utformas med denna ledning som en förutsättning och att kommande byggrätter anpassas till dess läge. Dagvattenledningen enligt ”2 ” är en stor ledning med innerdimension 1800 mm. En ny dragning av denna ledning kommer innebära stora tekniska svårigheter samt vara kostsamt. Önskas den flyttas ska en noggrann utredning göras tidigt för att kontrollera om omläggning är möjlig samt hur det ska gå till och vart ledningen kan placeras.



Figur 8: Befintliga ledningar

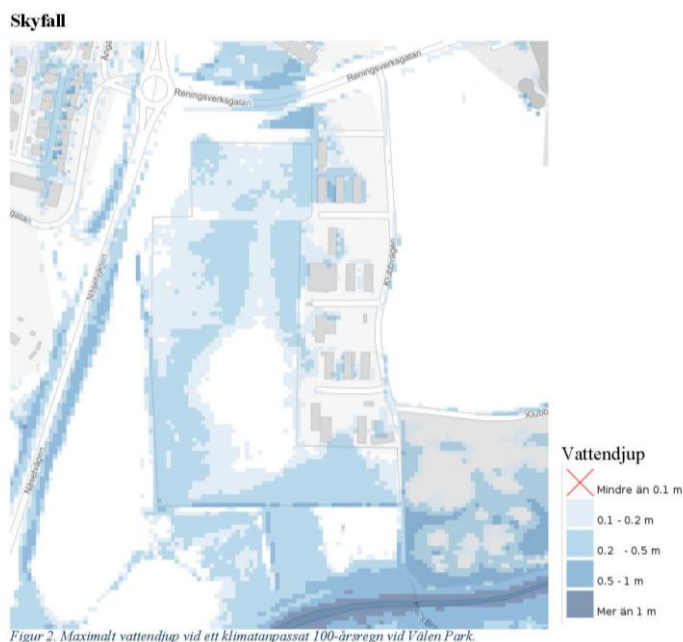
1, 2 = AD, Dagvattenledning (grön linje)

3, 4 = AS, Spillvattenledning (röd linje) V, Dricksvattenledning (blå linje)

Spillvatten är ledningar markerade 3–4 i figuren och är i dimension 600- 1000 mm. Även dessa ledningar kommer innebära stora tekniska svårigheter vid ny dragning och även för dessa behövs en noggrannare utredning tidigt. Om planen kan anpassas så ledningarna kan ligga kvar vore det att föredra. De kan ligga kvar under fotbollsplaner bara man tillser att brunnar kan placeras på lagom avstånd (normalt max 70m mellan) och att brunnarna inte blir övertäckta (inte ens med gräs). Dock kan inte byggnader placeras på ledningarna. Till de stora ledningarna krävs större avstånd mellan fasad och ledning eftersom de ligger djupare och har större dimension än den nybyggda dagvattenledningen till sedimentationsdammarna.

De presenterade ledningarna som behöver flyttas om utformningen på planområdet kvarstår bekostas av exploatören/markägaren. En första bedömning av kostnaden är minst 80 miljoner kr, men det är sannolikt högre. Det saknas allmänt VA-ledningar för hela planområdet och det bedöms byggas ut till ca 350 meter. Genomförs planen behöver förvaltningen även se över kapaciteten i ledningar (eventuellt behov av sprinklervatten).

Skyfall och planeringsnivå hav



Figuren visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Ett större område översvämmas med ett vattendjup ca 0,5–1 meter och på vissa mindre områden kan vattendjupet bli mer än 1 meter. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats. För att framkomlighet till byggnader ska vara möjlig under skyfall ska höjdsättningen utarbetas så att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till byggnadsentréer vid ett klimatanpassat 100-års regn. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.



Figur 9 översvämning

Eftersom området ligger relativt nära havet finns risker för stigande havsvattennivåer. Markerad ytan visar markytor som påverkas av stigande havsnivåer och de planeringsnivåer enligt ÖP som finns för att säkra objekt (till

år 2100) för olika funktioner/skyddsobjekt vid en högvattenhändelse i havet. Med byggnadsfunktion avses tekniska anläggningar såsom el, tele, värme, VA. Angivna höjder i höjdsystemet RH2000. ligger under planeringsnivåer för byggnader och framkomlighet.

Avfall och deponi

Det finns en gammal deponi vid planområdet vars utbredning är mycket osäker. Hela området behöver därför utredas. Inom hela planområdet behöver jordprover analyseras med avseende på PCB i första hand, men även PAH och metaller. Det finns en utbredd PCB-problematik i området, och det har konstaterats mycket hög halt PCB i sediment i en dagvattenbrunn inom planerat område. Orsaken till den höga PCB-halten i sedimenten är oklar, och därför behöver marken undersökas för att kunna bedöma om den är lämplig för bostäder, skola och förskola. Vi känner inte till att det funnits annan verksamhet än jordbruk på platsen innan fotbollsplanerna anlades, men närheten till Nässets d avloppsreningsverk kan betyda att avloppsslam använts som gödning av åkermarken. Avloppsslam från Nässets fd reningsverk var kraftigt förorenat av tungmetaller, och troligen även av PCB. Om marken, efter utredning, visar sig vara lämplig att utveckla med bostäder etc så är det vissa saker som vi ser som mer viktiga att tänka på under ett eventuellt planarbete. Angöringen till skolan behöver tänkas igenom noga så att den blir säker och praktisk. Vägarna runt om bostadskvarteren kommer också vara något att studera vidare, tex hur breda de ska vara. Det kan även bli aktuellt att fundera på om man i detaljplanen vill styra var avfallshanteringen ska placeras för att kunna påverka vara sopbilar kommer köra.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning och borring ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

6.2 Miljöförvaltningen

Det är viktigt att utreda störningar från idrottsplatserna för att kunna säkerställa att den föreslagna utvecklingen är lämplig. I övrigt ser vi inga direkta hinder under förutsättning att övriga synpunkter beaktas.

Ljud- och ljusstörningar från de tillkommande idrottsplatser behöver utredas hur de tillkommande idrottsanläggningarna kommer att påverka de befintliga bostädernas ljudmiljö samt säkerställa att dessa boendemiljöer inte får en försämrad ljudmiljö till följd av idrottsanläggningarna. Detsamma gäller de planerade bostädernas och skolans ljudmiljöer. Bostäderna behöver ha tillgång till en ljuddämpad sida och en uteplats som är avskärmad från buller från idrottsanläggningarna.

De ”slutna” kvarteren bör ha en god möjlighet att få till en luddämpad sida och en uteplats med god ljudmiljö. De två punkthusen i väst blir dock mer bullerutsatta för ljud från idrottsanläggningarna. Vad gäller förskolans utemiljö behöver denna utredas, både med avseende på att skolgårdens ljudmiljö ska vara god och att skolverksamheten inte ska påverka de boendes ljudmiljö negativt. Bländning och spilljus från strålkastare är en annan riskfaktor som är viktig att ta hänsyn till. I fortsatt planarbete behöver man visa hur man planerar för att minimera störningar från strålkastarna.

Markmiljön i form av risk för förorenad mark där behöver en översiktlig miljöteknisk markundersökning tas fram. Det finns enstaka prover inom området men fler behöver tas.

Naturmiljön och hur exploateringen påverkar på naturreservatet och de övriga naturområden som gränsar till det tänkta planområdet. Man behöver också visa hur eventuell negativ påverkan ska undvikas.

Luftmiljön - en platsbedömning enligt stadens riktlinje Luftkvalitet i planeringen ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Dagvatten - en dagvattenutredning behöver tas fram. Stora ån är klassad som en mycket känslig recipient.

6.3 Trafikkontoret

Trafikkontoret är positiva till planförslaget. Området är beläget nära Frölunda Torg som är en stark målpunkt i stadsdelen. Även Välen idrottsområde är en stark målpunkt som förväntas bli en ännu starkare med planförslaget.

Områdets ansluter mot Nästesvägen och i direkt anslutning till en busshållplats ”Hults Bro” där det finns 3 linjer. I och med att det är och fortsatt förväntas vara en stark målpunkt är det en fördel att området ligger i nära anslutning till Frölundamotet och Västerleden eftersom området lockar invånare från olika delar av staden. Vid en tidig bedömning anses Näsetvägen och befintlig cirkulation ha kapacitet för de tillskott av resor som uppkomma genom förslaget. Det finns också goda möjligheter att öka det hållbara resandet med hänsyn till befintlig kollektivtrafik och gång-och cykelstråk.

Trafikkontoret är positiva till att samlokalisera områdets parkering under mark för att nyttja platserna ovan mark på ett mer effektivt sätt som bidrar till att skapa bättre stadsrum. En risk är hur genomförandekonomin för den föreslagna parkeringslösningen och hur det hanteras inom staden.

6.4 Idrotts- och föreningsförvaltningen

Förvaltningen stödjer ansökan, för utveckling av Välen med bostäder och föreningsliv. Välen idrottsområdet har stor betydelse för idrotts- och föreningslivet och fungerar som mötesplats för barn och ungdomar från olika

områden vilket är viktig ur integrationssynpunkt. Dessa värden måste bevaras samtidigt som området är i behov av upprustning och tidvis upplevs som otryggt. Fastighetskontoret genomförde ett arbete i samband med markreservation för idrottsområdet under 2017. Förvaltningen har deltagit i en dialogprocess med exploatörer och föreningar, vilket har resulterat i ett förslag med utrymme för både bostäder och föreningsliv. Förslaget skapar ett attraktivt idrottsområde genom samnyttjande av funktioner och med ett grönt stråk genom bostadsområdet som utgör en tillgång för både föreningsliv och allmänhet.

6.5 Park- och Naturförvaltningen

Bedömning: Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt förutsatt att det revideras. Förvaltningen vill framföra följande synpunkter:

En placering av bebyggelsen enligt aktuellt förslag innebär att den sammanhängande grönstrukturen med Välens naturreservat och idrottsytorna fragmenteras. Möjligheten att skapa en grön koppling från det östra delområdet av naturreservatet till delen i sydväst försvinner. Om den nya bebyggelsen istället placeras längs Näsetvägen kan den utgöra en fortsättning på den befintliga bebyggelsestrukturen, samtidigt som den inte bryter upp det gröna natur- och idrottsområdet. Det gör det möjligt att skapa ett sammanhängande park- och rekreationsområde där både Välens naturreservat och idrottsplatsen ingår (se bilaga 1). Det saknas stadsdelspark inom 1000 m från planområdet och även i kringliggande bostadsområden råder det brist på stadsdelspark. Bostadsnära park finns inom 300 m från södra delen av planområdet men det råder brist på bostadsnära park i områdets norra del. Ett nytt park- och idrottsområde här kan ge tillgång till park för både befintliga bostadsområden och för nya boende i aktuellt planförslag. Området är beläget mellan olika stadsdelar med olika socioekonomiska förutsättningar och en offentlig park- och idrottsanläggning kan fungera som en mötesplats och binda samman kringliggande stadsdelar. Från detta parkområde bör det även vara möjligt att röra sig längs kusten ner till Askimsbadet, i ett sammanhängande rekreativt promenadstråk.

Det gröna stråket mellan Välenviken och norrut mot Frölunda är inte bara värdefullt för människor utan utgör även spridningskorridor och livsmiljö för djur och växter. En exploatering enligt förslaget i ansökan om planbesked skulle innebära att det gröna stråket blir smalare, med negativ påverkan på både sociala och ekologiska värden. Tillkommande bebyggelse föreslås få höjder i upp till 8 våningar, samt ytterligare ett par punkthus i upp till 18 våningar. Om bebyggelsen placeras längs Klubbvägen, som i aktuellt förslag, riskerar den att ge skuggpåverkan på naturreservatet beläget strax öster om planområdet. Detta skulle vara negativt för hållmarken och ekskogen i reservatet.

I ett eventuellt fortsatt planarbete behöver en grönstrukturutredning göras. Detta är viktigt med hänsyn till de befintliga värdena i området, i form av Välens naturreservat och idrottsområdet. Utredningen är även viktig för att studera områdets potential i att skapa ännu större rekreativa och ekologiska värden på

Figur med alternativ placering av bebyggelsen, där det möjliggörs en koppling mellan delområdena i Välen naturreservat (grön pil). Naturreservatet kan utgöra en del i ett samlat grönt område tillsammans med park- och idrottsområdet intill. Befintlig GC-väg i nord-sydlig riktning kan bevaras (orange pil).



6.6 Lokalsekretariatet

När det gäller de utpekade ytorna för förskola och grundskola så är vår uppfattning att ytorna för verksamheternas utemiljö är små. Behovet av utemiljöyta för en grundskola för ca 400 elever är enligt våra riktlinjer ca 8000 kvm vilket ska jämföras med de ca 4500 kvm som anges i förslaget. Behovet av utemiljöyta för en förskola på 4 avdelningar är enligt våra riktlinjer ca 2500 kvm vilket ska jämföras de ca 900-1400 kvm som anges i förslaget.

Det är många gånger svår för att fullt ut hitta de ytor för utemiljö som riktlinjerna pekar på. Därför är det möjligt för oss att se närliggande grönytor, exempelvis parker, som en kompensatorisk yta. I praktiken innebär det en möjlighet att kunna motivera ett avsteg från riktlinjen om det finns en helhet som tillåter detta.

I förslaget pekar man på möjligheten att samnyttja de ytor som tillskapas för IoFF, i praktiken konstgräsplaner. Jag tolkar det som att man tänker att dessa ytor ska ses som kompensatoriska ytor i syfte att kunna motivera ett nästan 50 % avsteg från riktlinjen när det gäller utemiljön. Det förs ingen diskussion i förslaget om de ytor som är tänkta att samnyttjas alls är lämpliga utifrån de behov som förskola och grundskola har när det gäller utemiljön. Sammantaget finns det tveksamheter kring genomförbarheten i förslaget.

6.7 Kulturförvaltningen

Inom planområdet finns inga kända högre kulturmiljövärden. Förvaltningen har inget att erinra mot att området planläggs.

6.8 SDF Västra Göteborg

Stadsdelsförvaltningen samverkade med sökande och deltog i dialogprocesser, och utifrån bland annat dialogerna arbetades det fram ett förslag som blev en del av ansökan om planbesked.

Platsen ligger i "Mellanstaden", och inom detta område ska staden komplettera och blanda, bygga i första hand på ianspråktagen mark, ta tillvara på värdefulla grönområden och stråk, bygg tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk. Platsen ligger utanför prioriterat område enligt stadens Strategi för utbyggnadsplanering (2014). Gällande översiktsplan anger ett område med särskilt stora värden för friluftsliv och naturvård. Samt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor i östra delen.

Stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg är positiv till förslaget men gör bedömningen att det finns flera frågor utifrån ansökan som behöver prövas i detaljplan.

Förvaltningen vill lyfta att det har varit en positiv dialogprocessen utifrån ambitionen att öka medborgarnas delaktighet och inflytande i stadens samhällsplanering. Det har varit en relativt omfattande process där

byggaktörerna i samverkan med FK, IoFF och stadsdelen genomförde dialoger i ett ovanligt tidigt skede i stadsplaneringsprocessen. Förslaget har arbetats fram utifrån samtal med berörda föreningar och närboende. Det är viktigt att denna process och medborgardeltagande värnas och vägs in i den fortsatta hanteringen.

Närhet till naturmiljö/naturreservat finns men hur exploateringen kan påverka naturvärden är inte tydligt. Området för ansökan angränsar till det kommunala naturreservatet Välen. Förvaltningen anser att det är viktigt att exploateringen inte negativt påverkar naturreservatets syfte. Både utifrån naturvärden men också sociala värden, som exempelvis rekreation och naturupplevelse. Här anser förvaltningen att en särskild utredning behöver genomföras tidigt i detaljplanen och att planbeskedet tydligt anger att exploateringsgraden kan behöva anpassas för att inte skada naturreservatets syfte.

Det finns även möjliga vinster med exploatering utifrån att stärka naturreservatets syfte. Det kan exempelvis vara att genom exploateringen öka tillgängligheten till naturreservatet och öka medvetenheten om naturreservatet och de naturvärden som finns i området.

Föreningslivet. Idag har platsen ett aktivt föreningsliv med flera idrotts- och kulturföreningar som måste värnas, eftersom det sker viktig verksamhet utifrån den sociala dimensionen. Föreningarna fångar ungdomar från området och bidrar till förebyggande och främjande verksamhet på flera sätt, bl.a. utifrån hälsoaspekter, som mötesplats och social samvaro. Planansökan har en visionsbild av hur föreningslivet ska bevaras och stärkas på platsen. Förvaltningen ser positivt på denna del och tror att förslaget kan bidra och på flera sätt stärka föreningarna utveckling, framförallt idrottsföreningarna. Idag har exempelvis fotbollsplanerna bristande kvalitet, vilket behöver förbättras. Bostäderna kan också bidra till att platsen blir mer attraktiv och trygg.

Det kvarstår dock flera viktiga ekonomiska frågetecken gällande hur de föreningar som idag finns på platsen ska kunna fortsätta verka utifrån planförslaget. Idag har föreningarna en låg kostnad för lokaler och en nybyggnation kommer innebära högre lokalkostnader. Här önskar förvaltningen att stadsbyggnadskontoret i projektdirektivet för detaljplanen ange att en särskild utredning behöver tillsättas för att hantera föreningarnas fortlevnad utifrån barns rättigheter och den sociala dimensionen.

Tillkommande bostäder. Idag omringas platsen av flera olika verksamheter, som industri, handel, natur och villaområde, men förvaltningen uppfattar från dialoger att platsen upplevs som en baksida. Det finns idag begränsat med ”ögon på platsen” eller naturlig rörelse till och från platsen förutom föreningslivet. I dialogerna har det bland annat uppkommit att platsen känns otrygg vid mörker. En exploatering med bostäder kan ge platsen mer liv och rörelse. Vilket kan bidra till en mer trygg upplevelse av området och stärka föreningslivet och därmed barns vardagsliv. Översiktsplanen anger att närområdet (Tynnered och Frölunda) är en del av det prioriterade utbyggnadsområdet i staden. Genom en exploatering på platsen kan stråk och kopplingar till resterande närområdet stärkas och bättre knyts ihop. Ansökans

målsättning med bostadskonceptet ”ett inkluderande kvarter” är mycket positivt utifrån flera aspekter för att stärka den sociala dimensionen. Det kan skapa ett bra samspel på platsen och bidra till en mer sammanhållen stad.

Det är väsentligt för områdets utveckling att skalan på byggnationen anpassas både utifrån naturreservatet och översiktsplanens utvecklingsstrategier. Arkitektur och skala är viktiga parametrar för att hitta en bra kompromiss. Det finns andra utmaningar med att anlägga bostäder i direkt anslutning till ett idrottsområde, gällande till exempel ljudnivåer och belysning, vilket behöver hanteras i detaljplanen.

Byggnationerna bör ha höga ambitioner gällande att minska klimat- och miljöpåverkan. Det är positivt att ekologisk hållbarhet anges som ett fokusområde i ansökan. Det är därtill viktigt att i detaljplanen hanterar utmaningar kring höjda havsnivåer och skyfall.

Trafikfrågor är kopplade till Näsetvägen som idag har hög trafikbelastning, främst under pendlingstider. Barn skjutsas i stor utsträckning till föreningarna på platsen och kollektivtrafiken har brister för att vara attraktiv. Det finns relativt bra gång och cykelvägar till platsen. I dialogerna har det framkommit att trafikbelastningen är en utmaning men att bilen är ett nödvändigt transportmedel för att ta sig till platsen. En mobilitetsutredning behöver genomföras inom detaljplanen, med målbilden att stärka kollektivtrafiken, behålla bra gång- och cykelvägar och på så sätt kunna minska behovet av bil.

Angående kommunal service finns i planansökan anges att skola och förskola eventuellt kan ingå på platsen, vilket är positivt. Här behöver detaljplanen utreda behovet för att säkerställa tillgången i området. Vid planeringen är det viktigt att stadens riktlinjer kring utemiljöer för skola och förskola säkerställs och inte kompromissas ned. Det finns idag en ”Daglig verksamhet” på platsen. Denna verksamhet behöver beaktas i detaljplaneringen utifrån verksamhetens särskilda behov. Det finns ett generellt behov av fler boenden med särskild service (BmSS) i staden vilket förvaltningen anser behöver beaktas i detaljplaneringen och framförallt ingå i markanvisningen. Likaså bostäder för äldre, där trygghetsbostäder är en typ av boende som behövs i stadsdelen.

Förvaltningen gör bedömningen att detaljplanen behöver ha komplexitetsnivå 3, enligt stadsbyggnadskontorets riktlinjer.

Som tidigare nämnts finns det komplexa ekonomiska utmaningar som kan skapas utifrån exploateringen, vilket direkt påverkar den sociala dimension och barns vardagsliv. Det gäller främst föreningarnas ekonomiska möjlighet till att vara kvar på platsen på grund av lokalkostnader. Utifrån markreservationens syfte är det en avgörande knäckfråga att lösa innan detaljplanen kan antas. Det handlar om samverkan mellan stadens nämnder och med föreningslivet. Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån ekonomiska konsekvenser eller perspektiv.

6.9 Göteborg Energi AB

Inom området för den tänkta planen har GENAB befintlig transformatorstation samt ledningar 12 kV och styrkablar till den och 0,4 kV ut från den.

Transformatorstationen är placerad mitt i området för den tänkta planen och ledningarna som är i konflikt med planen finns i nordvästra delen av planområdet och under den befintliga fotbollsplanen.

Med en ny exploatering behövs preliminärt två nya transformatorstationer någonstans och nya ledningar till de nya stationerna. Ena stationen ska vara i norr och den andra nätstationen ska vara kanske i parkerings-huset i söder eller ännu längre söderut. Kablarna till den södra stationen ska dras helst i Klubbvägen eller i någon ny gata som byggs. Under byggtiden behövs byggström och en ny nätstation kan användas för det.

I fortsatt arbete är det viktigt med korrekt utsättning av befintliga ledningar och att kommande markarbeten tar hänsyn till stadens bolagets bestämmelser vid markarbeten. För redovisning av dessa hänvisas till Göteborgs energis hemsida.