

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-03

Diarienummer N161-1447/24

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

E-post: emma.etteklint@funktionsstod.goteborg.se

Svar på samråd om förslag till ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken i Lorensberg

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslag till ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken i Lorensberg, med de synpunkter som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Nämnden för funktionsstöd har fått en inbjudan från stadsbyggnadsnämnden gällande samråd av förslag till ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg (diarienummer SBF-2023-00499).

Det är bra att det skapas fler bostäder med tillgång till god boendemiljö, service, handel och kollektivtrafik vid Lorensbergsparken, då staden växer och det behövs fler bostäder. Att samtidigt stärka omgivande gator med bättre tillgänglighet och trygghet är bra för alla människor, inklusive förvaltningen för funktionsstöds målgrupper. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 150 nya bostäder i ett slutet kvarter i ett centralt läge. Planen ska även stärka de omgivande gatorna vid gatorna Södra Vägen och Berzeliigatan med nya funktioner i bottenvåningar, säkerställa trygga och tillgängliga stråk förbi och igenom kvarteret samt ersätta befintlig parkering i en ny anläggning. Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighetsstyrning AB. Att bostäderna byggs via en privat aktör minskar förvaltningens möjligheter att hyra in en BmSS i kvarteret och ingen BmSS ingår därför i markanvisningen.

Förvaltningen föreslår trots avsaknad av BmSS att nämnden för funktionsstöd tillstyrker detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med de synpunkter som framkommer i detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk

Planområdet ingår i det kvarter där även Lorensbergsparken ingår som bostadsnära park. Lorensbergsparken har potential att användas mer för mindre evenemang och aktivering. Planområdets utbyggnad innebär fler målpunkter i Lorensbergsparken och fler fönster mot parken vilket kan bidra till en ökad trygghet. Det innebär också ett ökat besöksstryck och ett större slitage på dess ytor och funktioner.

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. För planens genomförande är det därför nödvändigt med kvalitetshöjande åtgärder för att säkerställa och befästa parkens funktion över tid.

Göteborgs Stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Beräkning av grönytefaktorn visar att målnivåerna uppnås för samtliga delområden. På torget möjliggörs för plantering av större träd för att ge karaktär åt det stora öppna stadsrummet längs Mölndalsvägen. Förutom att bidra till den biologiska mångfalden förbättrar träd mikroklimatet på torget genom till exempel skuggning och dämpning av vind. Bostadsnära parker har stor betydelse och ökar kvaliteten i livsmiljö för människor i alla målgrupper, inklusive personer med funktionsnedsättning.

I enlighet med stadsmiljöpolicyns riktlinjer för stenstaden ska gator, torg och öppna platser inordnas i sitt sammanhang och i utformningen anpassas till platsens miljö. I parkområden ska den mjuka parkkaraktären vara utgångspunkten i valet av markbeläggning. Packat stenmjöl kan användas på flänörstråk, och valet av material är viktigt så att personer med rörelsenedsättningar lätt kan ta sig fram och nyttja parkområdet.

Planförslaget innebär ingen eller begränsad påverkan på flera miljöaspekter. Luftmiljö- och bullerfrågorna bedöms i stället kunna hanteras genom utformning och reglering. Ambitionen är att den tillkommande bebyggelsen ska kunna upplevas som omsluten av parken och placeringen av nya träd och trädader har studerats hand i hand med bebyggelseutformning.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

Planområdet ligger centralt i staden och är lätt att nå till fots, med cykel, kollektivtrafik och bil. Ett rikt utbud av såväl kultur och nöje som restauranger och butiker finns även i planområdets närhet. Genom att nya bostäder tillförs på platsen ges kvarteret liv under större del av dygnet.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har tagits fram av Norconsult Sverige AB, på uppdrag av Göteborgs Stad, som underlag till planförslaget. Denna bygger på studier och analyser av tidigare material av planområdet med omnejd. Även kunskapsinhämtande i form av workshop med verksamheter i kvarteret har genomförts. Där framkom att man idag upplever att planområdets centrala läge gör att det är enkelt att hitta hit som gående, cyklist, med kollektivtrafik och med bil. Entréerna till planområdet och parken upplevs otydliga och flera stråk upplevs som otrygga. Det nuvarande parkeringshuset utgör en fysisk barriär och gör platsen mindre inbjudande och begränsar barns rörelsefrihet.

Tillkommande bebyggelse medför en ökad känsla av trygghet inom planområdet och i övriga kvarteret samt att planområdet blir mer tillgängligt och trivsamt för alla målgrupper. De aktiva bottenvåningarna bidrar till mer liv och därmed ökad trygghet i området. Tydliga stråk, nya mötesplatser och överblickbarheten bidrar till en tryggare plats. Möjligheter till uteserveringar mot parken medför stora positiva konsekvenser utifrån ett socialt perspektiv. Den privata bostadsgården ligger skyddad i det kringbyggda kvarteret och erbjuder goda möjligheter för boende att vistas utomhus i boendemiljön. Den utgör en trygg och bilfri miljö där man kan leka eller vila. Med planens genomförande kommer den bostadsnära parken vara en mer attraktiv plats för barn och unga att vistas och leka i vilket medför stora positiva sociala konsekvenser för dem och även alla andra målgrupper.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 18 september 2024.

Bilaga

1. Planbeskrivning: Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg (SBF-2023-00499)

Ärendet

Nämnden har fått en inbjudan från stadsbyggnadsnämnden om samråd av förslag till ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg. Tiden för samrådet pågår mellan den 14 augusti 2024 och den 24 september 2024, men nämnden har beviljats anstånd att inkomma med svar senast den 30 september 2024.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen yttrar sig i samrådet utifrån nämndens verksamhetsområden och perspektiv.

Kommunen har tagit fram ett förslag till en ny detaljplan där Lorensbergsparken är belägen, vid korsningen av Södra Vägen och Berzeliigatan. Förslaget till detaljplan innebär att ett slutet kvarter med cirka 150 nya bostäder möjliggörs i ett centralt läge, med lokaler i samtliga bottenvåningar samt att stärkta offentliga stråk och platser. Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighetsstyrning AB av exploateringsnämnden. Markanvisning till privat aktör med krav att hyra in kommunal service är inte förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU) och därför finns ingen BmSS med i aktuellt förslag till detaljplan. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, SFS 2014:900 och överensstämmer med kommunens översiktsplan.



Bild 1: Lorensbergsgaraget föreslås ersättas med ett nytt bostadskvarter, vybild från norr. Källa: Semrén+Månsson, MARELD.

Planområdet ligger ett stenkast från Götaplatsen, Kungsportsavenyn, Heden och intill Lorensbergsparken. Området ligger i ett strategiskt viktigt läge intill stadens kultur, universitets och evenemangsstråk och inom räckhåll för den nya knutpunkten Korsvägen. Kvarteret och omgivningen har långa historiska anor och stora kulturmiljövärden och omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Utformning ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljövärden. Gaturummen ska

stärkas och ramas in av trädrader, gångstråken breddas och tydliggörs för att främja stadslivet och cykelbanor får en sammanhängande utformning.

Parkeringsgaraget som finns på platsen i dag ska delvis ersättas i en ny underjordisk parkeringsanläggning. Detta kan förutom att inrymma parkering för kvarterets eget behov också inrymma allmänt tillgängliga parkeringsplatser. Parkering för rörelsehindrade tillgodoses i det underjordiska garaget inom 25 meter från tillgänglig entré för respektive trapphus. Tillgänglig angöring till befintlig och ny bebyggelse inom kvarteret kan förutom via garaget, ske via Karl Gerhards Plats. Höjdsättningen och lutningar runt kvarteret kommer att utredas i trafik- och utformningsförslaget i granskningsskedet så att god tillgänglighet uppnås. Alla lokaler har i förslaget tillgång till minst en tillgänglighetsanpassad entré.

Trafiken på Södra Vägen och Berzeliigatan gör att kvarteret är utsatt för höga bullernivåer, men eftersom bebyggelsen utformas som med en kringbyggd gård kan gården användas som ljuddämpad sida och samtliga lägenheter klara gällande riktvärden för trafikbuller. Detta förutsätter att relativt stora lägenheter tillskapas i kvarterets tre hörn mot gatorna för att ha möjlighet att vända minst hälften av rummen mot ljuddämpad sida.

Tillgängligheten för gående och cyklister ökar utmed Berzeliigatan och Södra Vägen genom att utrymme tas i anspråk i det befintliga gaturummet för bättre standard på gångbanorna och upprustade enkelriktade cykelbanor inom planområdet.

I detaljplanen har avvägning gjorts mellan olika intressen och krav. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med gällande översiktsplan kan ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Gestaltning av bebyggelse, mark och grönsstruktur har utarbetats utifrån den klassiska arkitekturens kvaliteter och den traditionella kvarterstadens struktur för att relatera till både stenstaden som till parken och Lorensbergsteatern. En sammantagen bedömning i detaljplanen är att planförslaget medför många positiva och sociala konsekvenser i och med de nya bostäderna och aktiva bottenvåningar, stärkta stråk och mötesplatser vilka bidrar till mer liv och ökad trygghet och överblickbarhet i området.

Förvaltningens bedömning

Det är bra att det skapas fler bostäder med tillgång till god boendemiljö, service, handel och kollektivtrafik i vid Lorensbergsparken, då staden växer och det behövs fler bostäder. Att samtidigt stärka omgivande gator med bättre tillgänglighet och trygghet är bra för alla människor, inklusive förvaltningen för funktionsstöd målgrupper.

I parkområden ska den mjuka parkkaraktären vara utgångspunkten i valet av markbeläggning. Förvaltningen framhåller att valet av material är viktigt så att personer med rörelsesnedsättningar lätt kan ta sig fram och nyttja parkområdet.

Att tillkommande bebyggelse medför en ökad känsla av trygghet inom planområdet och i övriga kvarteret blir mer tillgängligt och trivsamt för alla målgrupper anser förvaltningen är positivt. Att stråk och nya mötesplatser blir mer tillgängliga och får bättre överblickbarheten bidrar till större trygghet för alla människor. Den bostadsnära parken kommer bli mer attraktiv att vistas och leka i vilket medför stora positiva sociala konsekvenser alla andra målgrupper. Bostadsnära parker har stor betydelse och ökar

kvaliteten i livsmiljö för människor i alla målgrupper, inklusive personer med funktionsnedsättning.

Det är även bra att det i förslaget till detaljplan säkerställs att det nya underjordiska garaget kommer ha parkering för rörelsehindrade i närhet till tillgänglig entré för respektive trapphus samt att plats där angöring för till exempel färdtjänst för rörelsehindrade ska vara tillgänglig.

Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att de relevanta rättighetsområdena inom programmet ska uppfyllas i detaljplanen och att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

Kvartersmarken är markanvisad till Serneke Fastighetsstyrning AB som ska bygga cirka 150 nya bostäder. Att bostäderna byggs via en privat aktör minskar förvaltningens möjligheter att hyra in en BmSS i kvarteret och ingen BmSS ingår därför i markanvisningen. Förvaltningen vill ändå understryka att Göteborgs Stad behöver planera och bygga fler bostäder med särskild service (BmSS). Under de närmsta fem åren bedöms ett tillskott av cirka 400 nya BmSS lägenheter i Göteborg och varje möjlighet till att tillskapa BmSS bör ses över. Behovet är störst av BmSS i egen byggnad men även lägenheter i flerfamiljshus behövs. Staden samverkar i tidiga skeden för att hitta lämpliga tomter utifrån behovet för förvaltningens målgrupper. Representanter från förvaltningen för funktionsstöd ingår i dessa grupper.

Trots att förslaget till ny detaljplan inte innehåller några BmSS föreslår ändå förvaltningen att nämnden för funktionsstöd att tillstyrka förslaget till ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg, då planen innehåller förslag som gynnar förvaltningens målgrupp utifrån andra aspekter. Förvaltningen kommer fortsätta att tillsammans med de stadsutvecklande förvaltningarna säkerställa att BmSS byggs för att tillgodose behovet för förvaltningens målgrupp.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling