



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-01

Diarienummer N163-0049/24

Handläggare

Ann-Charlotte Gustafsson

Telefon: 031-365 41 17

E-post: ann-charlotte.gustafsson@socialnordost.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till Detaljplan för centrum, bostäder med mera i kvarteret Gösen i Gamlestaden, dnr SBF-2023-00140, granskning

Förslag till beslut

1. Socialnämnden Nordost beslutar att tillstyrka förslaget Detaljplan för centrum, bostäder med mera i kvarteret Gösen i Gamlestaden, dnr SBF-2023-00140.
2. Socialnämnden Nordost beslutar att översända förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om granskning av förslag till detaljplan för centrum, bostäder med mera i kvarteret Gösen i Gamlestaden. Syftet med planen är att utveckla SKF:s gamla fabriksområde söder om Artillerigatan och norr om Sävån till en blandstadsmiljö samt att skapa en park vid Sävån. Förslaget öppnar upp området till att bli en mer integrerad del av Gamlestaden.

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för kvarteret Gösen. Förslaget möjliggör för upp till 900 nya lägenheter. Fler bostäder av varierande storlekar kan ge ett välkommet tillskott av större lägenheter i Gamlestaden. I området placeras en förskola där förskolegården ska samsas med en bostadsgård, vilket är en kompromiss som kräver god planering för att fungera. Kvarteret öppnas upp med nya genomgångar och stråk, där nya verksamheter kan bidra till ökad rörelse av människor under fler timmar av dygnet. För trygghet och trivsel är utformningen av området, samt god belysning, av stor betydelse.

En ny park utmed Sävån inbjuder till vistelse utomhus. I parken planeras för en områdeslekplats, där barn kan röra sig fritt i det annars tätbebyggda området. Det är viktigt att ytor för barn inte prioriteras bort i planens genomförandefas.

Gamlestaden är idag mycket belastat av fordonstrafik. Mobilitetsfrågan för kvarteret Gösen är beroende av övrig planering i Gamlestaden. Mobilitetslösningar som kan minska behovet av bil är av stor betydelse. Nya cykelstråk som kopplar an till det befintliga cykelnätet föreslås. Många och säkra cykelparkeringar behövs i området.

Åtgärder för framkomlighet behövs under den långa byggperioden. Särskilt gående och cyklisterna behöver tillfälliga säkra stråk som är tydligt utmärkta och logiska att följa.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Socialförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension, utifrån förvaltningens ansvarsområde.

Generellt anser förvaltningen att förslaget kan bidra positivt till Gamlestadens attraktivitet och därmed till både ekonomisk och social hållbarhet för stadsdelen.

Bedömning ur ekologisk dimension

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats då detaljplanen innebär åtgärder som påverkar Säveån som är Natura 2000-område och riksintresse för naturvård enligt miljöbalken. I samband med övriga planprojekt i området har tillstånd för åtgärder prövats och beviljats av Mark- och miljödomstolen.

När det gäller miljökvalitetsmål bedöms målet ”Ett rikt växt- och djurliv” vara det som mest påverkas negativt. En utredning om luften i Gamlestaden visar att miljökvalitetsnormerna klaras. Detaljplanen kan på sikt även bidra till en bättre luftmiljö i staden, genom möjligheter till minskat behov av fossilkrävande transporter.

Detaljplanen gynnar hållbart stadsbyggande. Hushållning av naturresurser påverkas positivt av förtätning i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik. Befintlig teknisk och social infrastruktur utnyttjas. Bilberoendet kan minska genom blandade funktioner och en hög täthet i området, vilket är positivt för klimat och luftkvalitet i staden.

Detaljplanen ökar tillgänglighet till grönska och natur i området, genom anläggandet av en park och genom åtgärder som ökar tillgängligheten utmed Säveåns stränder. Idag är det ont om tillgängliga grönytor i Gamlestaden.

Två riskbedömningar har gjorts, en bedömning av risker för människors hälsa och miljön till följd av skred med förorenad mark vid Säveån samt en bedömning av risker för människors hälsa till följd av SKF:s pågående industriverksamhet. Marken längs Säveån är skredkänslig. Sannolikheten för skred bedöms dock som liten, och som mycket liten efter byggnationen som medför stabilisering av marken. Risk för skador på människors hälsa från industriverksamhet söder om Säveån bedöms som liten, då avståndet till planerad bebyggelse är stort.

Bedömning ur social dimension

För planförslaget har stadsbyggnadsförvaltningen låtit genomföra en inventering och konsekvensbeskrivning kring sociala aspekter, genom en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys. Resultatet presenteras i en rapport som bilagts planhandlingarna. I rapporten konstateras att detaljplanen på en övergripande nivå ger möjlighet för en socialt fungerande stadsdel. Kvarteret Gösens gynnsamma läge nära befintligt serviceutbud, kollektivtrafik, rekreationsområden och kulturmiljö är en god förutsättning. Inom området finns dock målkonflikter mellan hög exploatering med många bostäder och att samtidigt skapa rymliga, hälsosamma stadsmiljöer med plats för förskolegårdar, grönska och rekreation. Kommande planering, byggnation och därefter förvaltning och vidareutveckling kommer att behöva hålla fokus på sociala värden och kvaliteter för att säkerställa en hållbar livsmiljö på platsen. Detaljplanen sätter ramarna men genomförandefasen avgör om området blir en stadsdel som fungerar för hela livet.

Planområdet öppnas upp mot omvärlden genom nya gator och stråk. Nya länkar mot Säveån skapas. Tillskottet av nya bostäder och verksamheter medför att fler människor rör sig i området över dygnet, vilket kan stärka upplevelsen av trygghet och trivsel.

I Gamlestaden saknas i regel större bostäder, vilket finns möjlighet att komplettera med i de nya kvarteren. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer eller bostadsstorlekar men exploatören avser att bygga en blandning av bostadsrätter och hyresrätter samt blandade lägenhetsstorlekar. Större bostäder ger möjlighet för barnfamiljer att bo kvar länge. Bostäder för äldre nämns som ett viktigt komplement.

För de nya bostäderna krävs att förskoleplatser ordnas inom området. Planen inkluderar nya förskolor i bostadskvarteren, där kompromisser mellan ett minsta antal avdelningar och visst samnyttjande med bostadsgård behöver göras. Förskolegårdar genererar mycket ljud under dagtid vilket kan störa de kringboende. Samspelet mellan förskolegård och bostadsgård kräver noga planering för att kunna vara en värdefull miljö för båda grupper.

Ur ett barnperspektiv är tät blandstad en utmanande miljö att hantera. Flerbostadshus med gårdar som delas med förskolor, utmaningar med buller, begränsade fria ytor med mera, gör att ytor för barn behöver prioriteras genom hela processen för att skapa en fungerande livsmiljö för barn och unga.

En ny, tillgänglig park utmed Säveån ökar tillgängligheten till grönska och vatten för boende och andra som vistas i Gamlestaden. De lekmiljöer som riktar sig till barn behöver placeras och utformas så att de blir säkra trots närheten till vattnet.

Samråd

Ärendet skickas till ungdomsråden för information och möjlighet att lämna synpunkter.

Samverkan

Information i Förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 20 februari 2024.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att ställa ut och låta granska förslaget till detaljplan för centrum, bostäder med mera i kvarteret Gösen i Gamlestaden. Området har tidigare använts för industriverksamhet av SKF. Ett första förslag till detaljplan från 2017 syftade till att skapa ett större handelscentrum på platsen. Förslaget har sedan dess omarbetats kraftigt och innehåller nu främst en stor mängd bostäder, förskola samt park.

Remisstiden är 10 januari 2024 - 7 februari 2024. Socialnämnden Nordost har fått anstånd med insändande av remissvar till den 29 februari 2024.

Beskrivning av ärendet

Arbetet med en detaljplan för kvarteret Gösen startade 2009. Ett första förslag till detaljplan var utställt för granskning 2017, men då planen sedan dess kraftigt har omarbetats från att huvudsakligen föreslå ett större handelscentrum till att nu främst innehålla bostäder har stadsbyggnadsnämnden beslutat att sända ut förslaget för ny granskning. Tidigare hade detaljplanen diarienummer 0728/07 hos stadsbyggnadskontoret men har sedan 2023-01-01 fått diarienummer SBF-2023-00140 hos den nya stadsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanearbetet bedrivs enligt normalt planförfarande. Aktuellt förslag är förenligt med översiktsplan för Göteborg. Handlingar i ärendet finns på stadens hemsida: [Gamlestaden - Handel, bostäder m m i SKF-området. - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](https://www.goteborg.se/plan-och-byggprojekt/gamlestaden-handel-bostader-m-m-i-skf-området)

Områdets förutsättningar

Planområdet ligger i Gamlestaden, cirka 3 km från Göteborgs centrum och omfattar östra delen av SKF:s industriområde söder om Artillerigatan fram till Ryttmästaregatan, samt en befintlig bro över Sæveån mot SKF:s område söder om ån.

Områdets omdaning ingår i den större exploatering och utveckling som pågår i Gamlestaden. I översiktsplan för Göteborg anges Gamlestaden som en del i den utökade innerstaden, med inriktningen ”blandstad”.



Bild 1. Planområdet för kvarteret Gösen är markerat med orange linje.

Planområdet omfattar en stor del av SKF:s tidigare verksamhetsområde, med flera äldre industribyggnader av kulturhistoriskt värde. Utgångspunkten har varit att bevara många av de äldre byggnaderna men på grund av byggnadernas skick och föroreningar från den tidigare industriverksamheten har detta inte varit möjligt i den utsträckning som önskats ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

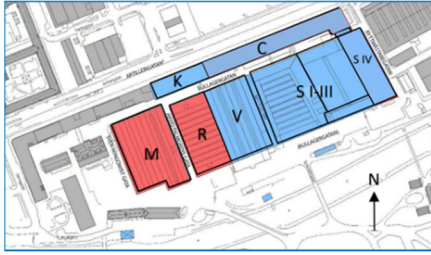


Bild 2. Rött: byggnader bevaras, blått: byggnader rivs. Grått: byggnader utanför planområdet.

Förslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att utveckla och förtäta SKF:s gamla fabriksområde söder om Artillerigatan och norr om Säreån till en blandstadsmiljö samt att komplettera stadsdelen med en park närmast Säreån. Förslaget öppnar upp området till att bli en mer integrerad del av Gamlestaden. Målbilden för utvecklingen av kvarteret är ”en levande och tillåtande blandstad där ny bebyggelse anknyter till den lokala kontextens fysiska uttryck, identitet och kulturhistoriska innehåll” (DP Gösen Gestaltungsprogram, Liljewall, 2023-10-18).

Historiskt sett har området utgjorts av en strikt ram av sammanhängande byggnader som omsluter det inre fabriksområdet och bildar gräns mot de allmänna gatorna Hornsgatan, Artillerigatan och Ryttnästaregatan, samt av en friare insida, med fristående och sammanbyggda fabriksbhallar inom en rätvinklig kvartersstruktur. Dessa principer ligger till grund för den föreslagna nya gestaltningen av området.



Bild 3. Volymstudie av förslaget, vy från sydväst, Liljewall Arkitekter

Bebyggelse

Planförslaget vill värna och utveckla de höga kulturhistoriska värden som kvarteret Gösen har. Flera byggnader är dock i så dåligt skick och så förorenade att de inte kan behållas. Den nya bebyggelsen längs Artillerigatan och Ryttnästaregatan ska sammanlänkas och som idag utgöra en del i ramen av bebyggelse runt kvarteret. Med tre nya portiker som skapar passager genom byggnaderna knyts området ihop med omgivningen och bidrar till ett finmaskigare och tryggare gatunät och till att tillgängliggöra det idag i stort sett slutna kvarteret. I byggnaderna mot Artillerigatan möjliggörs för en blandning av verksamheter såsom kontor, restaurang, handel, kultur, gym, vård med mera. Även skolverksamhet tillåts, men inte förskola eller grundskola. Mot Ryttnästaregatan får bebyggelsen innehålla bostäder, vård, centrumverksamheter och skola, dock ej grundskola.

På platsen där S- och V-fabrikens byggnader (se bild 2) står idag föreslås tre slutna bostadskvarter med upp till 900 lägenheter. Kvarteren får en höjd motsvarande sju våningar, samt ett högre torn på upp till 16 våningar i det nordvästra hörnet av varje kvarter. Förslaget möjliggör för verksamheter i entréplan för att skapa en variationsrik och levande gatumiljö. Inom ett av bostadskvarteren föreslås att en förskola med minst 4

avdelningar placeras, där förskolegården får uppta max 75 % av totala gårdsytan. Förslaget öppnar även upp för att fler förskolor kan anläggas i kvarteren, då med förskolegård på max 60 % av gårdsytan. Samnyttjande mellan förskola och boende ställer höga krav på gårdarnas gestaltning vad gäller kvalitet, material och mångfunktionalitet.

De befintliga fabriksbyggnaderna M och R (se bild 2) bevaras, då de är särskilt värdefulla för upplevelsen av den industrihistoriska miljön och för förståelse för kvarterets utveckling. Byggnadernas förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser och framtida användning ska anpassas till kulturmiljövärdena. Möjliga verksamheter kan vara restaurang, mataffär, kulturverksamhet, hantverk och lokal service av olika slag.



Bild 4. Vy från öst, mot korsningen Artillerigatan/Ryttmästaregatan. Visualisering Liljewall.



Bild 5. Vision för en av tvärgatorna, med en portik mot Artillerigatan i fonden. Bild: Liljewall.

Mobilitet

Många faktorer påverkar biltrafikens utveckling i området kring kvarteret Gösen. Utbyggnaden kan i kombination med annan planering i närområdet leda till ökad trafik till år 2040. Det är därför viktigt att beakta trafikstrategins mål att öka andelen gång-, cykel och kollektivtrafikresor. Om målen nås blir trafikmängden år 2040 liknande dagens.

Mobilitetsfrågan för kvarteret Gösen är beroende av lösningar som måste omhändertas utanför planområdet. Som exempel kan nämnas en förlängning av Hornsgatan med bro över Säreån och anslutning till Byfogdegatan, att övrigt vägnät i Gamlestaden byggs om i enlighet med pågående planering, införande av längre spårvagnar och fler turer, bredare och fler cykelbanor samt åtgärder för att höja kapaciteten i Munkebäcksmotet.

Tillfart för fordonstrafik till den västra delen av kvarteret Gösen ska ske från Kullagergatan via Hornsgatan och trafik till den östra delen från Stallmästaregatan och Ryttmästaregatan. Blandtrafik kommer att tillåtas utmed Kullagergatan. Inom kvarteret Gösen kommer biltrafik att tillåtas för transporter till bostäder, förskola och övriga verksamheter. Bostadsgårdarna blir bilfria.

Gång och cykel

Alla stråk inom kvarteret ska hållas öppna för allmän gångtrafik. Tillgängligheten för rörelsehindrade ska tillgodoses, till exempel genom jämn markbeläggning. Kullagergatan utformas som en lågfartsgata och med ett gångstråk på norra sidan mot kvarteret. På södra

sidan kan fotgängare ta sig fram längs tillgängliga gångbanor i den nya parken. Vid alla ingångar mot parken finns upphöjda passager så att gående på ett trafiksäkert sätt ska kunna ta sig mellan kvarteret och parken med god tillgänglighet.

Pendelcykelbanan längs Artillerigatans södra sida breddas. På östra sidan av Hornsgatan och den nya bron över Sävån anläggs en ny gång- och cykelväg, för att koppla ihop pendelcykelstråket på Artillerigatan med gång- och cykeltrafiken på Kullagergatan samt vidare söderut mot Byfogdegatan. Utmed Ryttnästaregats västra sida anläggs en ny gång- och cykelväg som kopplar ihop pendelcykelstråket på Artillerigatan med Kullagergatan och parken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Gamlestaden är idag god, med täta avgångar för både buss, spårvagn och pendel- och regiontåg. Knutpunkten har kapacitet för utökad busstrafik i framtiden. Artillerigatan kommer delvis att byggas om och spårvagnsperrongen vid hållplats SKF förlängs för att förbättra kollektivtrafiken.

Parkering

Detaljplanen medger olika typer av lösningar för bil- och cykelparkering. En möjlig lösning är parkeringsgarage för bil i källare under de nya byggnaderna mot Artillerigatan samt under bostadskvarteren. Cykelparkering utformas inomhus i gatuplan och i garage. Besöksparkeringar placeras på gatunivå i anslutning till respektive hus och kvarter i direkt närhet till entréer och i s.k. ”hotspots” som kan tillgodose flera entréer.

Park med områdeslekplats

Mellan Kullagergatan och Sävån planläggs marken till största del som park. Det innebär att befintlig grönyta breddas. Syftet med parken är att skapa ett grönt rum för allmänheten som ska rymma många av de rekreativa funktioner som saknas i området idag. Parken ska vara en bostadsnära park för boende och innehålla sociotopvärden som vila, mötesplats, varierat växt- och djurliv samt grön oas. Parken ska även innehålla en områdeslekplats. I parkens övre del planeras för ett tillgängligt gångstråk med parkkaraktär, medan ett nedre stråk närmare ån mer kan ha karaktären av en stig i naturen. I utformningen av parken ska även trygghetsaspekten beaktas. På sikt ska parken utgöra en del av ett längre grönstråk längs Sävån, enligt översiktsplanens intentioner.



Bild 6. Skiss för parken utmed Sävån, Liljewall Arkitekter.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen tillstyrker förslaget till detaljplan för kvarteret Gösen.

Förvaltningen ser positivt på att planförslaget huvudsakligen innehåller bostäder. Fler bostäder av varierande storlekar kan ge ett välkommet tillskott av större lägenheter i Gamlestaden och öka möjligheten till kvarboende i området.

Ett villkor för tillskottet av bostäder är att en förskola placeras i området. Förvaltningen är medveten om utmaningen angående tillgång till förskoleplatser i Gamlestaden men vill ändå lyfta problematiken med förskolegårdar som ska samsas med bostadsgårdar. Det är en kompromiss som kräver mycket god planering och medveten utformning, annars finns risk att gårdarna inte fungerar varken för förskolebarnen eller för de boende.

Det tidigare slutna kvarteret öppnas upp med nya genomgångar och stråk, vilket bidrar till att området blir tillgängligt för fler och upplevs som bättre integrerat i Gamlestadens stadsbild. Ett nytt stråk för verksamheter såsom handel och restauranger kan bidra positivt till ökad rörelse av människor under fler timmar av dygnet. För att området ska upplevas som tryggt och trivsamt är utformningen av de nya byggnaderna och stråken av stor betydelse. Särskilt viktigt är god belysning.

En ny park utmed Säveån är mycket välkommen. Gamlestaden behöver fler tillgängliga gröna ytor som inbjuder till vistelse utomhus. Ökad åtkomst till Säveån är uppskattat. Förutom lek, vila och umgänge kan parken erbjuda flera alternativa stråk för gående från Hornsgatan till Ryttnästaregatan. För att god tillgänglighet mellan den nya bebyggelsen och parken ska uppnås så är det viktigt att kopplingarna för gående över Kullagergatan utformas tydligt och tryggt. Parken bidrar även positivt till det gröna stråk som staden på sikt planerar för utmed Säveån.

I parken planeras även för en områdeslekplats. En stor och väl utrustad lekplats här behövs då det troligen inte kommer att erbjudas så många större ytor för barn att vistas och röra sig fritt på inom den nya bebyggelsen. Förvaltningen vill betona vikten av att ytor för barn inte prioriteras bort i planens genomförandefas.

Förvaltningen uppskattar att stadsbyggnadsförvaltningen beskriver och lyfter betydelsen av övrig planering i och kring Gamlestaden, när det gäller mobilitetsfrågan för kvarteret Gösen. Mobilitetslösningar som kan minska behovet av bil är av stor betydelse för hela Gamlestaden som idag är mycket belastat av fordonstrafik. Nya cykelstråk som kopplar an till det befintliga cykelnätet föreslås. För att stödja ökad användning av cykel vill förvaltningen påpeka behovet av säkra och tillräckligt många cykelparkeringar i området.

Slutligen vill förvaltningen lyfta behovet av åtgärder för framkomlighet under den långa tid som byggandet av det nya området kommer att pågå. Särskilt gående och cyklister behöver tillfälliga säkra stråk som är tydligt utmärkta och logiska att följa.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Socialförvaltning Nordost

Fredrik Johansson
Förvaltningsdirektör

Tobias Gröndahl
Ävdelningschef