

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-02

Diarienummer N164-0071/21

Handläggare

Mariella Petersson, Johanna Fredin

Telefon: 031- 367 92 83

E-post: mariella.petersson@socialcentrum.goteborg.se

Svar på remiss - Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken

Förslag till beslut

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken med synpunkter enligt förvaltningens bedömning.

Socialnämnden Centrum översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.

Socialnämnden Centrum förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om samråd för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg. Socialnämnden Centrum har fått ärendet för yttrande under samrådstiden.

Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs och att ny bebyggelse tillkommer inom kvarteret. Förslaget medger uppförande av cirka 150 bostäder och lokaler i samtliga bottenvåningar. Bebyggelsen föreslås utformas som ett slutet kvarter i gräns mot omgivande gator och med en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken.

Förvaltningen föreslår att tillstyrka planförslaget i samrådsskedet med synpunkter enligt detta yttrande. Förvaltningen ser positivt på att bostäder tillkommer på redan bebyggd mark i ett attraktivt läge i staden och ersätter ett tillfälligt parkeringshus. Däremot finns det flertalet frågor som behöver belysas bättre samt omhändertas i det fortsatta planarbetet. Det gäller särskilt behovet av kommunal service i form av grundskola och förskola då Göteborgs Stad vid utveckling av bostäder ska säkerställa att tillräcklig samhällsservice alltid finns i närområdet. Staden behöver utgå från förutsättningarna för hur samhällsservice kan tillgodoses i ett område, och låta det styra hur mycket och vilken typ av bostäder som kan byggas där.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi går övervägande plus och kommer generera ett överskott.

Samhällsekonomiska konsekvenser och effekter där sociala värden synliggörs är svårt att utläsa i handlingarna. Staden behöver ha ett bredare och mer långsiktigt ekonomiskt perspektiv som inkluderar kommunalekonomiska kalkyler som komplement till

exploateringsekonomins mer kortsiktiga förhållningssätt. Göteborgs stad ska vid utveckling av bostäder säkerställa att tillräcklig samhällsservice alltid finns i närområdet. I Norra Centrum råder det brist på både skol- och förskoleplatser och planförslaget skapar tillkommande behov som inte omhändertas. Olösta frågor kring placering av förskola eller grundskola kan innebära dyra hyreslösningar eller temporära bygglovslösningar som påverkar kvaliteten negativt på den pedagogiska, fysiska miljön samt förskolans eller skolas driftsekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bostäder möjliggörs i ett centralt, kollektivtrafikhärläge bedöms som positivt. Detta eftersom tillgång till kollektivtrafik, samt bra gång- och cykelkopplingar, skapar bra förutsättningar för en vardag utan krav på bil. Planförslaget innebär även generösare ytor för gång och cykel, vilket längs med Södra Vägen innebär att antal körfält för bil minskar från två till ett.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget inte medför att miljökvalitetsnormerna överskrids. Stadsbyggnadsförvaltning beräknar att riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas med anpassade lägenhetsstorlekar eftersom det finns en tyst gård.

Planförslaget innebär att flera äldre träd tas ner. Flera trädrader däribland en biotopskyddad allé längs Södra vägen kommer att påverkas och relevanta kompensationsåtgärder har därför studerats under planarbetet.

Bedömning ur social dimension

Tillkommande bostäder och verksamheter bedöms kunna bidra till att angränsande stråk och Lorensbergsparken blir mer befolkade vilket skapar förutsättningar för ökad trygghet i området.

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder men omhändertar inte tillkommande behov av kommunal service i form av skol- och förskoleplatser. I Norra centrum finns redan ett underskott av både skol- och förskoleplatser i området. Det finns därmed en risk att staden tillskapar bostäder utan att säkert veta att det går att möjliggöra ett fungerande vardagsliv med grundskola och förskola i närområdet. Förvaltningen ser att detta förhållningssätt särskilt riskerar att drabba barn och barnfamiljer negativt.

Under "Förvaltningens bedömning" i detta tjänsteutlåtande görs en mer utförlig bedömning av planförslagets sociala konsekvenser och frågor som är viktiga att arbeta vidare med.

Samverkan

Samverkan har skett i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2024-09-17.

Bilagor

1. Planbeskrivning. Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg
2. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2024 om samråd för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken. Socialnämnden Centrum har fått ärendet för yttrande under samrådetiden 14 augusti – 24 september 2024 och har beviljats uppskov till den 26 september 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-17 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med utökat förfarande. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-22 att ett tidigare framtaget planförslag ska omarbetas så att det i utformning och gestaltning bättre överensstämmer med inriktningar i översiktsplanen och stadens budget 2023.

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs och att ny bebyggelse tillkommer inom kvarteret. Förslaget möjliggör uppförande av cirka 150 bostäder och lokaler i samtliga bottenvåningar. Bebyggelsen föreslås utformas som ett slutet kvarter i gräns mot omgivande gator och med en enhetlig byggnadshöjd som sänker sig något mot parken. Förslaget möjliggör bebyggelse om fem till sju våningar samt en vindsvåning. Byggnadens höjd ligger i linje med de omgivande husen, men blir något lägre vid Lorensbergsteatern och parken för att passa in med de olika höjderna och stilarna i området.

Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård införs utformningsbestämmelser som syftar till att de nya tilläggen ska utformas med höga gestaltungsambitioner och med stor hänsyn till kulturmiljövärden.

Totalt omfattar planförslaget cirka 21 900 kvadratmeter bruttoarea varav 14 600 kvadratmeter bostäder och 1 200 kvadratmeter lokaler. Resterande yta tillhör parkeringsgarage och bostadskomplement i källarvåningarna.

Planförslaget innebär att befintligt parkeringshus rivs. Planförslaget möjliggör att vissa av de allmänna parkeringsplatserna kan ersättas med ett nytt tvåvånings parkeringsgarage under den nya bebyggelsen. Garaget, som nås från Karl Gerhards Plats, har i det tidiga förslaget plats för 112 bilar. Detta innebär att 69 av dessa platser kan ersätta de nuvarande parkeringsplatserna, utöver de 43 platser som behövs för den nya bebyggelsen, inklusive tre platser för bilpool.

Planområdet

Planområdet är beläget i ett centralt läge i Göteborg vid korsningen Södra Vägen/Berzeliigatan. Planområdet om cirka 0,9 hektar omfattar östra delen av kvarteret och ägs av Göteborgs Stad. Inom övriga kvarteret finns förutom angränsande Lorensbergsparken och Lorensbergsteatern, även Stadsbiblioteket och Park Avenue Hotel. Planområdet har ett strategiskt läge ett stenkast från Götaplatsen, Kungssportsavenyn och Heden. I närområdet finns ett stort utbud av kultur, restauranger och butiker. Närheten till Korsvägen innebär en mycket god tillgång till kollektivtrafik.

Platsen, kvarteret och omgivningen har långa historiska anor. Kvarteret ligger vid Södra Vägen, en historisk väg till Göteborgs fästning, och på 1700-talet låg Lorensbergs landeri

där. År 1823 etablerades ett värdshus i området som utvidgades och senare blev ett populärt nöjesetablissemang med restaurang, Cirkus, Folkteatern samt Lorensbergsteatern. Alla byggnader förutom Lorensbergsteatern har senare rivits. 1948 ersattes den gamla restaurangen med Park Avenue Hotel och 1967 uppfördes stadsbiblioteket, båda om- och tillbyggda. Vid korsningen Södra Vägen och Berzeliigatan låg gamla Cirkus, byggd 1884. Byggnaden brann ner och byggdes upp igen, men revs 1969 på grund av dåligt skick.

Området

Planförslaget ligger i mellanområdet Norra Centrum som består av primärområdena Inom Vallgraven, Vasastaden, Lorensberg, Heden och Stampen. Stora delar av mellanområdet består av det historiska Göteborg och utgör riksintresse för kulturmiljövård.

Mellanområdet kännetecknas av sin citykaraktär med stora rörelser av människor. Det finns flera kollektivtrafikknutpunkter varav Korsvägen ligger närmast planförslaget. Det finns ett stort serviceutbud i området och många arbetsplatser. Området har brist på grönområden, trots att planområdet angränsar till Lorensbergsparken. Flera parker i de norra delarna av Centrum är bullerutsatta, där Lorensbergsparken är exempel på en park med en stor bullerproblematik.

I Norra Centrum råder det brist på både skol- och förskoleplatser. För närvarande saknas en långsiktig lösning för de nio förskoleavdelningar som kommer att försvinna i området, och fler bostäder skulle öka det befintliga underskottet. I mellanområdet bor ca 25 717 invånare (mars 2024). Norra Centrum skiljer sig från Göteborg i stort då det är färre barn och unga under 20 år som bor i området. Medan det är fler unga vuxna och något fler äldre som bor i mellanområdet jämfört med snittet i Göteborg.

I primärområdet Lorensberg är samtliga bostäder byggda före 1940. Majoriteten av bostäderna är större än 121 kvadratmeter. I övrigt är det en relativt jämn fördelning mellan de olika bostadsstorlekarna. Lorensberg har den största andelen lägenheter med mer än tre rum och kök i mellanområdet. Det är en relativt jämn fördelning mellan bostads- respektive hyresrätter i området. Majoriteten av bostäderna är hyresrätter, och de flesta av dessa tillhör privata hyresvärdar.

I Lorensberg finns tre kommunala förskolor, tre privata grundskolor, två privata gymnasier, en anpassad gymnasieskola samt yrkeshögskolan Yrgo. Vid Götaplatsen ligger Göteborgs Stadsbibliotek. I Lorensberg finns även annan samhällsservice i form av Humlan där elever i gymnasieskolan erbjuds möjlighet till individuell psykoterapi, samtal eller rådgivning.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att tillstyrka planförslaget i samrådsskedet med synpunkter enligt detta yttrande. Förvaltningen ser positivt på att bostäder tillkommer på redan bebyggd mark i ett attraktivt läge i staden och ersätter ett tillfälligt parkeringshus. Däremot finns det flertalet frågor som behöver belysas bättre samt omhändertas i det fortsatta planarbetet. Det gäller särskilt behovet av kommunal service i form av grundskola och förskola då Göteborgs Stad vid utveckling av bostäder ska säkerställa att tillräcklig samhällsservice alltid finns i närområdet. Staden behöver utgå från förutsättningarna för hur samhällsservice kan tillgodoses i ett område, och låta det styra hur mycket och vilken typ av bostäder som kan byggas där.

Kommunal service

Förvaltningen bedömer planförslagets inverkan på kommunal service ur ett generellt välfärdsperspektiv, med fokus på möjligheten till ett fungerande vardagsliv för barn och barnfamiljer. Förvaltningen lyfter detta perspektiv med anledning av uppdraget enligt reglementet om att samordna sociala erfarenheter i samhällsplaneringen. Andra förvaltningar och nämnder ansvarar för att bedöma förslaget ur sina olika verksamhetsperspektiv inom välfärdsområdet.

Planbeskrivningen redogör för att det finns ett underskott av både skol- och förskoleplatser i området. Tillkommande bostäder i planen bedöms generera ett behov av 21 förskoleplatser och 30 skolplatser. Förvaltningen anser inte att frågan är tillräckligt belyst i planhandlingarna då stadsbyggnadsförvaltningen endast konstaterar att staden behöver tillskapa samtliga platser (förskole- och skolplatser) som planen genererar ett behov av. Någon långsiktig lösning på var och när finns inte framme. Aktuell plan är en av flera planer, såväl antagna som pågående detaljplaner med framtida bostadsinnehåll i Norra centrum, som inte har löst det tillkommande behovet av utbildningsplatser inom det egna planområdet. I nutid och närtid finns ett behov av fler utbildningsplatser inom förskola för att kunna erbjuda plats i mellanområdet för barn som bor där.

Det är en utmaning för staden att lösa grundskola och förskola med tillräckliga ytor för skolgårdar i mellanområdet Norra centrum. Den redan täta strukturen gör det svårt att hitta ytor och goda lokaliseringar för framför allt ytkrävande service som förskolor och skolor. Vid Heden finns en förskola med fyra avdelningar (90 platser) med ett tillfälligt bygglov som löper ut 2026 som behöver omhändertas. Förslaget för Evenemangsområdet innebär att det antingen blir grundskola eller förskola. Om det blir en förskola, kommer det att resultera i färre platser totalt jämfört med idag.

Det finns därmed en risk att staden tillskapar bostäder utan att säkert veta att det går att möjliggöra ett fungerande vardagsliv med grundskola och förskola i närområdet. Förvaltningen ser att detta förhållningssätt särskilt riskerar att drabba barn och barnfamiljer negativt. Vid tillskapande av ytterligare bostäder i Norra Centrum vill förvaltningen se ett omhändertagande av helhetsbehoven och att kommunal service inte prioriteras bort till förmån för en kortsiktig exploateringsekonomi.

Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Detaljplanens arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer i stort stadens metodik med inventering, målformulering, åtgärdsförslag och konsekvensbeskrivning. Delarna finns dokumenterade i planbeskrivningen samt i en bilaga.

Förvaltningen anser att de identifierade åtgärdsförslagen är konkreta och tydliga men önskar att de kompletteras med en ansvarsfördelning. Det behöver framgå vem som har ansvar för vilka åtgärder för att få framdrift och för att möjliggöra uppföljning. Detta blir särskilt viktigt då detaljplanen endast omfattar en begränsad yta. Exempelvis ingår inte Lorensbergsparken i planområdet trots att parken varit i fokus för de genomförda workshoparna i processen. Förvaltningen ser risker med att processen tappar i trovärdighet om inte resultatet kan omhändertas och följas upp. Därför efterfrågas ökad tydlighet i ansvar och genomförande. Förvaltningen instämmer i flera av slutsatserna från bilagan med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser och vill särskilt lyfta fram

behovet av att säkerställa att föreslagna och planerade åtgärder i parken genomförs i samband med planens genomförande.

Förvaltningen saknar de mer utåtriktade delarna i processen som behöver genomföras i dialog med människor med relation till platsen. Detaljplanens sociala komplexitetsnivå ställer krav på att denna typ av kunskap behöver inhämtas, där exempelvis hemlösa kan vara en relevant målgrupp för platsen. Planområdet ligger i nära anslutning till stadsbiblioteket, som är en utpekad viktig plats för hemlösa och socialt utsatta grupper, vilket socialförvaltningarnas uppsökarenhet redogör för. En annan viktig målgrupp att involvera och låta komma till tals är barn och unga, särskilt med tanke på de föreslagna åtgärderna i Lorensbergsparken, där funktioner för dem bör prioriteras.

Lorensbergsparken och vistelseytor

Lorensbergsparken fungerar idag som en grön oas som erbjuder vissa möjligheter till vila och har fysiska förutsättningar lek. Det finns dock potential att använda parken mer, till exempel för mindre evenemang, och att aktivera den ytterligare.

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Lorensbergsparken ingår inte i planområdet men ett ökat besöksstryck förväntas. Förvaltningen instämmer i bedömningen att det därför behövs kvalitetshöjande åtgärder. Inventeringsworkshoparna i processen för sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser har fokuserat på Lorensbergsparken och förvaltningen ser behov av att tydliggöra ansvar och säkerställa genomförande av åtgärder, vilket förvaltningen även lyft under föregående rubrik.

Förvaltningen ser positivt på en föreslagen ny passage i förlängningen av stråket längs Karl Gerhardts Plats som kopplar kvarteret till hållplatsen Berzeliigatan på Södra Vägen, södergående riktning.

Bostäder och segregation

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och centrumverksamheter på redan bebyggd mark, vilket förvaltningen ser som positivt. I planhandlingarna framgår att cirka 150 bostäder föreslås tillkomma men det är svårt att få ytterligare information om vilken typ av upplåtelseform, boendeform eller storleksfördelning som tillkommande bostäder innebär. Detta är viktiga aspekter att belysa då staden behöver skapa en variation av bostäder, det vill säga komplettera med det som saknas i området för att möta olika behov. I bilagan *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys* framgår att kvarteret ska innehålla både bostads- och hyresrätter, då det i markanvisningsavtalet regleras för 30 procent hyresrätter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inte medför några strategier för att minimera segregation i staden, vilket förvaltningen instämmer i. Förvaltningen bedömer att det aktuella planförslaget inte bidrar till att motverka boendesegregation i stadsområdet eller i staden som helhet på kort sikt, eftersom planförslaget innebär ett tillskott av nybyggda bostäder, som tenderar att medföra högre boendekostnader, i ett område med förhållandevis hög socioekonomisk status.

Socialförvaltningen Centrum

Michael Ivarson
Förvaltningsdirektör