

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2022-11-25
Diarienummer N160-1581/22

Handläggare: Kristina Théen, Wenche Lerme
kristina.theen@aldrevardomsorg.goteborg.se,
wenche.lerme@aldrevardomsorg.goteborg.se

Samrådsyttrande - Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. tillstyrker fortsatt arbete med *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg* under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.
2. översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.
3. förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg. Förvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker fortsatt arbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet. Exploatörer är Skandia Köpcentrum AB som äger Frölunda torg och Bostads AB Poseidon.

Frölunda torg ska utvecklas till en tät och funktionsblandad stadsmiljö med en hög kvalitet. Den nya bebyggelsen som till största del byggs på befintliga parkeringar rymmer cirka 1 000 bostäder, verksamhetslokaler om cirka 50 000 m², en ny förskola, två parker och en lekplats.

För att utbyggnaden inte ska generera en ökad fordonstrafik har Göteborgs Stad slagit fast att resor till och från, genom och inom Högsbo-Frölunda huvudsakligen behöver ske med gång, cykel och kollektivtrafik. Detta kräver investeringar som förvaltningen ser kan leda till att människors livsvillkor och hälsa kan stärkas, bli mer jämlika, och innebära lägre samhällskostnader.

I detaljplaneförslaget nämns äldre i mycket liten utsträckning. I det fortsatta planarbetet behöver äldre perspektivet finnas med och få genomslagskraft.

För en ökad trygghet och trafiksäkerhet ser förvaltningen att planförslaget behöver kompletteras med två gångstråk söder om bussterminalen på Frölunda torg, och att dessa bestäms som allmän plats.

Då fler äldre personer kommer bo hemma längre med vård och omsorg i bostaden behöver nya bostäder ha funktionella planlösningar och en god utemiljö. Det behöver

också säkerställas att nya och befintliga bostäder och utemiljöer får tillräckliga och goda sol- och dagsljusförhållanden. Det är också önskvärt att nya bostäder kan upplåtas med hyresrätt till rimliga hyror, då det i närområdet bor många äldre i bostäder som saknar hiss, och många har en låg ekonomisk standard.

Utredningar visar att åtgärder utifrån buller och risker i och med närheten till Västerleden behöver göras för att uppnå krav i bygglagstiftningen. Förvaltningen ser att kraven också behöver uppfylla folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller, samt att planbestämmelse för skydd mot Västerleden behöver preciseras.

Den globala uppvärmningen ökar risken för fler långvariga värmeböljor än idag, inför granskningsskedet behöver därför planförslagets lokala temperatureffekter utredas så att eventuella åtgärder kan föreslås och bestämmas i detaljplaneskedet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ekonomiska dimensionen är starkt sammankopplad med den sociala och ekologiska dimensionen.

Frölunda torg är ett av de kraftsamlingsområden som enligt Göteborgs Stads översiktsplan och *Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035* ska utvecklas. Frölunda torg är också en del av det område som studerats i *Fördjupad översiktsplan, FÖP (för Högsbo – Frölunda)*.

Intill planområdet finns Västerleden och Marconigatan som idag har en hög trafikbelastning, med köbildning och restidsfördröjningar under högtrafik. För att utbyggnaden vid Frölunda torg inte ska generera en ökad fordonstrafik har Göteborgs Stad slagit fast att resor till och från, genom och inom Högsbo-Frölunda huvudsakligen behöver ske med gång, cykel och kollektivtrafik. Detta kräver investeringar från Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen, och utbyggnaden behöver gå i takt med planeringen för ett utvecklat gång- och cykelnät samt stamnätskollektivtrafiken i Storgöteborg.¹

Befolkningen lever allt längre, och under den kommande 10-årsperioden prognostiseras gruppen 80 år och äldre att öka med cirka 50 procent. Frölunda torg har stor betydelse för äldre i såväl den sydvästra delen av Göteborg som i andra delar av Göteborg, och dessa investeringar innebär att människors livsvillkor och hälsa kan stärkas och bli mer jämlika. Att ha en god tillgänglighet till service samt att tryggt och säkert kunna resa kollektivt och gå till fots eller cykla ökar självständighet och livskvalitet.

År 2018 hade mellan 46–60 procent av de boende i Frölunda torgs närområde en låg ekonomisk standard. Intill Frölunda torg är de flesta bostäderna upplåtna med hyresrätt samtidigt som det inom en kilometers radie från Frölunda torg bor drygt 1000 personer över 65 år i flerbostadshus med låg tillgänglighet, där hiss saknas.^{2,3}

Fler äldre personer kommer i framtiden bo hemma längre med vård och omsorg i bostaden vilket ställer höga krav på bostadens utformning och tillgänglighet, samt gestaltningen av närmiljön. Vid en exploatering av planområdet är det därför önskvärt att

¹ Avsiktsförklaring utveckling Högsbo - Frölunda (Göteborgs Stad, Länsstyrelsen Västra Götaland, Trafikverket Region Väst, Västra Götalandsregionen, Västtrafik december 2020.

² Enligt Delegationen mot segregations verktyg segregationsbarometer

³ Statistik Göteborg

nya bostäder har goda och funktionella planlösningar, en god utemiljö intill bostaden och att nya bostäder också kan upplåtas med hyresrätt till rimliga hyror. Dessa förutsättningar stärker äldres möjligheter att bo hemma längre något som har en positiv effekt även för samhällskostnaderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

I arbetet med förslaget till detaljplan har utredningar tagits fram för trafikbuller, externt industribuller, luftmiljö och risker. Planförslaget och befintliga miljöproblem kommer innebära måttliga negativa miljökonsekvenser enligt bedömningen i den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen (MKB).

Buller

Utredningen *Trafikbuller* visar att trafiken på Västerleden, med cirka 70 000 fordon per dygn, och Marconigatan ger upphov till så höga ljudnivåer att riktvärden för buller överskrids i flera av de nya bostadskvarteren och bullerskyddsåtgärder behöver göras. Utredningen visar också att en god ljudmiljö inte kan åstadkommas utan omfattande bullerdämpande åtgärder i den planerade parken väster om centrumanläggningen och vid den befintliga gång- och cykelbanan längs Lergökgatan.

Tung trafik längs Västerleden samt ventilations- och kylanläggningar kan ge upphov till lågfrekvent buller. I utredningen *Externt industribuller* har mätningar och beräkningar av buller från befintliga ventilations- och kylanläggningar gjorts utifrån Boverkets riktlinjer och allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet samt annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Bedömningen är att buller inte överskrider riktlinjerna och att inga ljudanpassningar behövs i de nya bostäderna.

Det finns dock tydliga samband mellan exponering för lågfrekventa ljud och ökad störning, där personer kan störas av lågfrekventa ljud redan vid relativt låga ljudnivåer. De som drabbas är bland annat personer med en hörselnedsättning, äldre personer och barn.⁴

I de två bullerutredningarna som gjorts inom detaljplanearbetet har bullermätningar och beräkningar gjorts utifrån A-vägd ljudnivå, som underskattar lågfrekventa ljuds störande inverkan.

Luftmiljö

Beräkningar för den framtida luftkvaliteten vid Frölunda torg visar att miljökonsekvensnormen (MKN), för dygnsmedelvärde för kväveoxid (NO₂), överskrids i detaljplanens sydvästra del, längs Lergökgatan och på bussterminalen innanför den. Barn, sjuka och äldre är grupper som är särskilt känsliga för luftföroreningar. I utredningen *Luftmiljö* pekar man på att en möjlig åtgärd som skulle kunna minska risken för höga haltnivåer i sydvästra delen av planområdet samt längs gång- och cykelbanan är att höja den befintliga muren som går mellan Västerleden och Lergökgatan. Detta kan vara en rimlig åtgärd som behöver studeras då miljökvalitetsnormer (MKN) för frisk luft anger föroreningsnivåer som inte får överskridas för att skydda människors hälsa.

⁴ Vägledning om buller inomhus och höga ljudnivåer. Folkhälsomyndigheten, 2019. Artikelnummer 18070-1

Risker

Risikkällor är Västerleden, som är en utpekad nationell och lokal led för transporter av farligt gods, samt en drivmedelstation invid Frölunda torg. I utredningen bedöms att ingen bebyggelse får finnas inom 30 meter från Västerleden och att individrisknivån är acceptabel på ett avstånd av 75 meter från denna.

För att stå emot splitterskador och rasrisker vid en gasmolnexplosion liksom brandrisker krävs säkerhetshöjande åtgärder på nya bebyggelsen som är placerad 30–100 meter från leden och 40 meter från drivmedelsstationen. För att säkerställa detta finns preciserade planbestämmelser på den juridiskt bindande plankartan. För att skydda gående och cyklister på gång- och cykelvägen längs Leråkersgatan finns en planbestämmelse om att skydd krävs, denna är dock inte närmare preciserad.

Ekosystemtjänster

I detaljplaneområdet finns idag en brist på gröna ytor, och i och med den planerade exploateringen kommer befintliga träd och gröna ytor påverkas.

Som kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster på kommunalt ägd mark ska två nya parker anläggas och nya träd planteras i gatumiljöer och vid mindre platsbildningar. Åtgärder på den privatägda marken kommer regleras och beskrivas i exploateringsavtal.

Utformning av bebyggelse, grönska och träd har betydelse för uppkomsten av höga lokala temperaturer, och den globala uppvärmningen ökar risken för fler långvariga värmeböljor än idag, vilket innebär hälsorisker för äldre och sköra personer. Inför granskningsskedet behöver planförslagets lokala temperatureffekter utredas så att åtgärder kan föreslås och bestämmas i detaljplaneskedet om behov finns.

Bedömning ur social dimension

Att utveckla Frölunda torg ur ett all-ålders och åldersvänligt perspektiv är viktigt. En god och hälsosam miljö för barn som uppmuntrar och tillåter lek och fysisk rörelse lägger grunden till en god hälsa framöver i livet. För äldre personer har en god bostadsmiljö och medveten stadsplanering en avgörande betydelse för möjligheten att upprätthålla hälsa och självständighet.

Att utveckla befintliga och nya stråk för gång- och cykel ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten, där det för äldre är viktigt att ytor för gång- och cykelvägar separeras. En medveten utformning av belysningen av allmänna platser, gator och stråk är ett medel för att skapa trivsel, trygghet och orienterbarhet, som är särskilt viktigt för personer med kognitiva funktionsnedsättningar. Bra belysning minskar också risken för fallolyckor.

Vid Frölunda torg finns idag trygghetsproblem. Fler bostäder kan öka tryggheten då fler människor kommer röra sig här. Utifrån trygghetsaspekter har gatu- och kvartersstrukturen stor betydelse. I förslaget till ny detaljplan föreslås markparkering mellan det föreslagna slutna bostadskvarteret och den höga kontorsbyggnaden väster om köpcentret och söder om bussterminalen (delområde C). För att skapa en trygg stadsmiljö är det önskvärt att detta område delas upp i två tydliga kvarter med ett allmänt gångstråk väster om bostadskvarteret. Det ökar möjligheten att välja alternativa vägar vid oro och upplevelse av otrygghet vid bussterminalen och stråket. Det är också viktigt att parkeringsplatsen och byggnationen får en gestaltning och belysning som inte inbjuder till att vara en plats för till exempel narkotikahantering.

Idag finns ett smalt gångstråk från Lergöksgatan mot Frölunda torg, längs parkeringsplatsen söder om bussterminalen. I planförslaget kommer gångstråket i den västra delen att upptas av byggrätt och längs en del vara på kvartersmark som inte får bebyggas. För att skapa en funktionell, trygg och stadsmässig struktur för gångtrafiken vid Frölunda torg behöver ett allmänt gångstråk med tillräcklig bredd skapas här som ingår i mark för allmän plats. Risken är annars att gående kommer röra sig på bussgatan invid, vilket innebär brister i trafiksäkerhet.

Samverkan

Information har getts till de fackliga organisationerna i förvaltningsövergripande samverkansgrupp, FSG, i januari 2023 för samverkan.

Bilagor

1. Planbeskrivning DP
2. Plankartor, illustrations, grundkarta

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadskontoret

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 20 september 2022 att genomföra samråd för *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse* vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg. Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Samrådstiden är 9 november 2022 – 20 december 2022. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden har fått förlängd svarstid till och med 1 februari 2023.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade i april 2015 om positivt planbesked till Diligentia Köpcentrum AB för att utveckla området vid Frölunda torg, och ett detaljplanearbete startade 2017. Stadsbyggnadskontoret har nu på uppdrag av Byggnadsnämnden upprättat ett förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg.

Exploaterer är Skandia Köpcentrum AB som äger Frölunda torg och Bostads AB Poseidon, ägare till tre bostadsfastigheter på Marconigatan 7–29.

Detaljplaneförslagets syfte och innehåll

Förslaget till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg är en del av det område som studerats i FÖP, för Högsbo - Frölunda.

Detaljplaneförslaget syftar till att utveckla Frölunda torg till en tät och funktionsblandad stadsmiljö med en gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet. Den nya bebyggelsen rymmer cirka 1 000 bostäder i lamellhus och i kvarter med kringbyggda gårdar, verksamhetslokaler om cirka 50 000 m², som kan rymma cirka 2000 traditionella kontorsarbetsplatser och en ny förskola. Den nya bebyggelsens höjd varierar från cirka 5–34 våningar beroende av bjälklagshöjd och byggnadsteknik.

Nya hus föreslås till övervägande del att byggas på nuvarande markparkeringar och parkering kommer till största del att förläggas i två underjordiska parkeringsgarage och ett påbyggt parkeringsgarage ovan mark.

Två parkytor och en lekplats föreslås anläggas på allmän plats och bidra till en attraktiv, grön och tät stadsmiljö.

Detaljplaneförslaget syftar också till att skapa en god tillgänglighet och framkomlighet för gående och cyklister. Befintliga gång- och cykelstråk ska förstärkas och nya stråk skapas genom området. Till exempel föreslås Marconigatan utformas till en gata med stadsmässig karaktär och en ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

En grundlig trafikanalys har gjorts i detaljplanearbetet som visar att detaljplaneförslaget ger upphov till en ansträngd trafiksituation på det lokala vägnätet och att systemet är känsligt för trafikökningar. För att motverka en försämring av kollektivtrafikens framkomlighet föreslås förlängningar av busskörfält fram till Södra Dragspelsgatan där den nuvarande korsningen föreslås byggas om till en cirkulationsplats.

I det fortsatta planarbetet ska gestaltningen av området studeras närmare och utformningsbestämmelser preciseras. Principer för belysning inom planområdet och sol- och dagsljusförhållanden ska också studeras vidare efter samrådsskedet.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen tillstyrker fortsatt arbete med *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg* under förutsättning att synpunkter i detta tjänsteutlåtande beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

I detaljplaneförslaget nämns dock äldre i mycket liten utsträckning. I det fortsatta planarbetet behöver äldreperspektivet finnas med och få genomslagskraft.

Nya bostäder behöver vara ekonomiskt överkomliga för äldre som bor i närområdet och har behov av en tillgänglig bostad. Behovet av trygghetsbostäder och andra mellanformer av bostäder behöver studeras vidare inför genomförandeskedet.

Innan detaljplanen ställs ut för granskning behöver det säkerställas att nya och befintliga bostäder och utemiljöer får tillräckliga och goda sol- och dagsljusförhållanden. Särskilt då många äldre personer spenderar en stor del av sin tid i sin bostad och i sin närmiljö.

Alla gångstråk behöver ha tillräcklig bredd och vara separerade från cykel- och annan trafik, där gränser behöver ha tydliga visuella och taktila kontraster.

För en skapa en trygg och trafiksäker gångstruktur och stadsmiljö vid Frölunda torg behöver detaljplaneförslaget utvecklas med två allmänna gångstråk, söder om bussterminalen. Ett i nord - sydlig riktning som delar upp den nya bebyggelsen i två tydliga kvarter och ett i väst - östlig riktning från Lergöksgatan mot köpcentrumet.

De utförda bullermätningarna och beräkningarna kan underskatta störningar vad gäller lågfrekvent buller från till exempel från fläktar, kompressorer och tung trafik. Detaljplanebestämmelser behöver därför utformas som säkerställer att Folkmyndighetens riktlinjer avseende lågfrekvent buller kommer uppnås.

För att skydda gående och cyklister på gång- och cykelvägen längs Leråkersgatan utifrån risker med transporter av farligt gods på Västerleden finns en planbestämmelse om att skydd krävs, denna bestämmelse behöver närmare preciseras. I det fortsatta planeringsarbetet behöver det också studeras om skyddet kan utformas för att också minska bullerstörningar och andra miljörisker längs gång- och cykelbanan.

Inför granskningsskedet behöver planförslagets lokala temperatureffekter utredas så att åtgärder kan föreslås och bestämmas i detaljplaneskedet om det visar att behov finns för detta.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör