

Förprövningsrapport

[Planbesked för bostäder m.m. vid Karl
Johansgatan (Majorna 109:28) inom stadsdelen
Majorna, dnr SBF-2023-00230

2023-09-19



Innehåll

Ärendet	3
Förslaget	6
Styrande dokument och tidigare beslut	8
Bedömning	8
Översiktlig planering.....	8
Stadsmiljö	9
Kommunal service.....	10
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	10
Miljö- och hälsoaspekter.....	11
Slutsats	11
Sammanfattning och slutsats	11
Detaljplanarbete	12
Inkomna yttranden	12
Göteborg Energi AB	12
Kretslopp och Vatten	14
Kulturförvaltningen	17
Räddningstjänsten storgöteborg.....	19
SBF Geotekniker	19
Socialförvaltningen Centrum	19
Stadsledningskontoret.....	23
Exploateringsförvaltningen enhet Planering allmänplats.....	24

Ärendet

Diarienummer: SBF 2023-00230

Handläggare SBF: Mattias Nilsson

Stadsområde: Centrum

Fastighet: Majorna 109:28

Sökande: KB Syträden, sökanden äger fastigheten.

Området ligger mellan Karl Johansgatan och Lantvärnsgatan inom området för Planprogram Fixfabriken med mera inom stadsdelen Majorna. Kvarteret används idag för bostäder, industri, gym, handel och föreningslokal. Bostäderna ligger inom kvarteret men tillhör en annan fastighet och är inte en del av planbeskedet.



Kartbild som visar kvarteret och de två tillhörande fastigheterna. Den norra fastigheten 109:27 ingår ej i ansökan.



Bild från Karl Johansgatan. Bebyggelse som rivs.



Hörnet mellan Karl Johansgatan och Lantvärnsgatan. Bebyggelse som föreslås rivas.



Lantvärnsgatan. Bebyggelse som föreslås rivas.



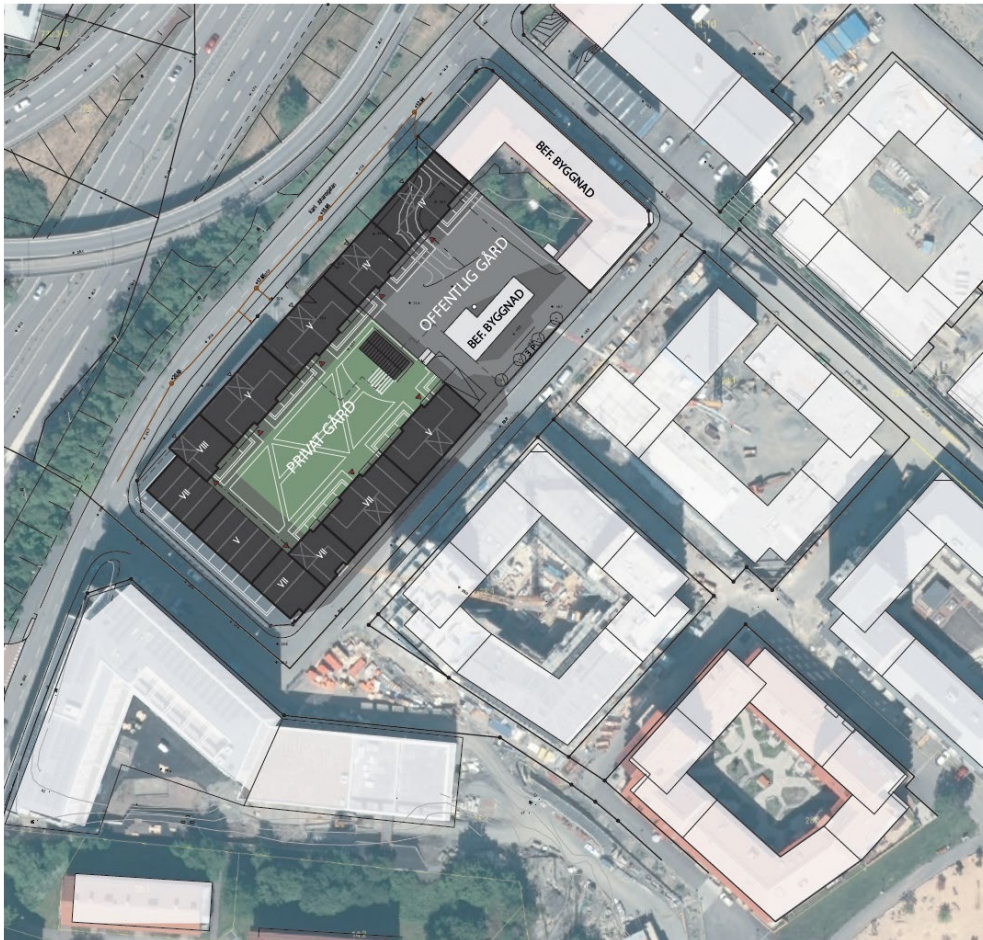
Bruksgatan- Karl Johansgatan. Landshövdingehuset som ligger på en annan fastighet inom kvarteret och är inte en del av ansökan.



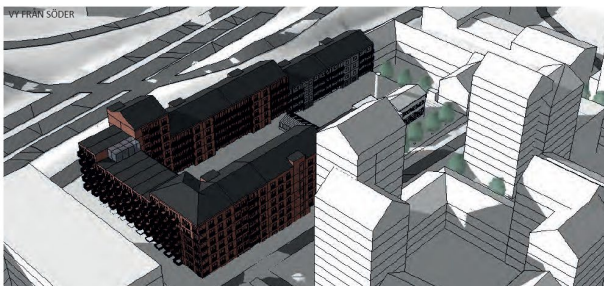
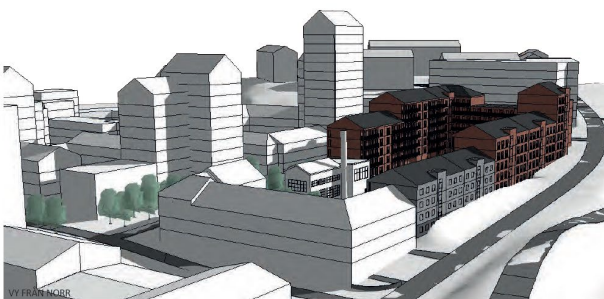
Lantvärnsgatan. Värmecentral inklusive skorsten föreslås bevaras.

Förslaget

Förslaget innebär ett tillskott på 200 bostäder på 13000 BTA. Det skapas 300 kvm lokaler men det innebär en minskning jämfört med dagsläget. Det skapas ca 70 parkeringsplatser under bostadsgården.



Förslaget.





GESTALTNING

Kvarteren kring de två gårdarna skiljs åt även i sina fasaduttryck. Mötet med det befintliga bostadshuset tas upp med en modern tappning av landshövdingehuset med fasad i korrigerad plåt med en sockel i tegel och lägre våningshöjder. Detta ger den befintliga röda tegelbyggnaden -fd värmecentralen - möjlighet att sticka ut.

Den sydvästra delen av kvarteret, kringliggande den övre privata gården, ansluter sig till den enhetliga tegelarkitekturen i området. Arkitekturen refererar till industrihistorien - Organiserad fönsterplacering ovanför varandra, symmetriskt placerade fönsterposter, indragna balkonger och omsorgsfullt utformade tegeldetaljer.



Volym och gestaltungsforslag från ansökan.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger användningsområde Utvidgad innerstad i ÖP.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-2552 från 1945 anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning 1480K-II-2552.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-01-19 att godkänna program för Fixfabriksområdet med mera.

Bedömning

Översiktlig planering

Planbeskedet ligger inom området för utvidgade innerstaden där inriktningen är hög täthet och funktionsblandning. Ansökan bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.

Enligt planprogrammet ska kvarteret utvecklas och kompletteras. Det finns byggnader som ska bevaras och andra pekas ut för utveckling och påbyggnad. Förslaget innebär att utpekade bevarandevärda byggnader bevaras men de industribyggnader som är utpekade för komplettering och påbyggnad föreslås rivas och ersättas.

Stadsmiljö

Området har en historia som industriområde där stora delar redan omvandlats till bostadskvarter med blandade funktioner. Angränsande fastigheter öster om Karl-Johansgatan är redan förändrade med ny detaljplan och kvarteret som planbeskedet gäller följer den utvecklingen.

Planbeskedet innebär att stora delar av bebyggelsen rivs, den del som rivs är bebyggelse som är uppförd på 50-talet med tillbyggnader under 70-talet. Kvar blir värmecentralen och skorstenen från 1940-talet som får fungera som representanter för platsens industriella historia. Den nya bebyggelsen föreslås byggas ihop med Landshövdingehuset på grannfastigheten som är uppfört 1930-1933.

Föreslagen gestaltning innebär att kvarteret delas upp i två delar med en privat och en offentlig gård som skiljs åt med olika marknivåer. Den öppna gården bjuder in till den framtida verksamheten i värmecentralen och skapar en målpunkt i kvarteret. Närmst befintligt bostadshus föreslås en modern tappning av ett landshövdingehus. Den sydvästra delen av kvarteret avser ansluta till den enhetliga tegelarkitekturen i området med referenser till industrihistorien.

Omvandlingen innebär att flera verksamheter trängs undan när bostadsandelen ökar även om det kommer finnas aktiva delar i bottenplan. Bevarandet av värmecentralen och skorsten och utvecklandet av den öppna gården som omger dem blir ett litet landmärke och en målpunkt i området.

Socialförvaltningen Centrum bedömer att förslaget bör ges social komplexitetsnivå 3. Detta eftersom planansökan innehåller fler än 100 bostäder samt flera sociala målkonflikter. Målkonflikterna är möjligheten att säkerställa goda bostadsförhållanden hos de tillkommande bostäderna i nära anslutning till omfattande trafikinfrastruktur. Andra sociala målkonflikter är bortträngningseffekter för de verksamheter som finns etablerade på platsen idag. Social komplexitetsnivå 3 innebär att dialog med allmänheten bör genomföras i samband med inventering och analys.

Platsen för planerade bostäder är till sin helhet berörd av fornlämning Göteborg 15:1 (L1969:1130). Genom att området är bebyggt till stora delar är sannolikt fornlämningen kraftigt påverkad. Fornlämningen, som utgör ett boplatsoområde från mesolitisk tid (äldre stenålder), är dock överlagrad. Det innebär att den ligger ganska djupt ner i marken och täcks av grus och lera. Detta kan delvis ha skyddat den från den befintliga bebyggelsen på platsen. Vid exploatering av det planerade området krävs tillstånd från länsstyrelsen för att få göra ingrepp i fornlämning. Enligt kulturmiljölagen är det exploatören som måste bekosta eventuell undersökning. Länsstyrelsen avgör ambitionsnivån på sådan undersökning, vilket sannolikt i sådant fall kommer inledas med förundersökning.

Sannaparken ligger ca 150 meter från planbeskedsansökan och fungerar både som bostadsnära park och stadsdelspark. Planbeskedsansökan tillsammans med övrig bostadsutveckling i området innebär en ökad belastning på parken. Därför behövs en grönstruktursutredning och förstärkningsåtgärder.

Kommunal service

Förslagets 200 bostäder bedöms ge behov av ca 30 förskoleplatser (två avdelningar). Stadsledningskontorets bedömning är att det inom området finns ett flertal förskolor samt en nybyggd förskola som är planerad att möta områdets nuvarande och visst tillkommande behov.

Planansökan ger ett behov av ytterligare ca 40 grundskoleplatser. Stadsledningskontorets bedömning är att befintliga skolor i nuvarande organisation inte kan möta detta behov. Planbesked har getts för bostäder och skola vid Carnegie brygga, denna möjligen tillkommande skola möter behovet från den här planansökan avseende bostäder vid Karl Johansgatan. Skolfrågan behöver bevakas framöver då det behöver finnas en detaljplan som fått Laga kraft för att med säkerhet veta att det går att lösa de behov som planansökan bedöms generera.

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att det trots detta kan vara möjligt att pröva BmSS inom kommande planarbete om förutsättningarna är 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Trafik och parkering

Ansökan innebär ett tillskott av bostäder i kollektivtrafikhögt läge. För närvarande går Linje 90 Brunnsparken - Gråberget – Frölunda förbi platsen för planansökan med Orustgatan som närmsta hållplats som ligger ca 550 meter. För spårvagn är Vagnhallen Majorna den närmsta hållplatsen ca 400 meter.

Platsens centrala läge i den utvidgade innerstaden innebär goda möjligheter för gång och cykel men topografin innebär dock utmaningar för vissa.

Teknisk försörjning och mark

Fastigheten är ansluten till befintlig fjärrvärme. Ansökan innebär ett ökat effektbehov och befintlig servisledning behöver dimensioneras upp. Anslutningspunkt för ny servisledning är i Bruksgatan.

Berggrunden består av Granodiorit som är svagt gnejsig till gnejsig och jordart är av isälvssediment. Platsen är inom normalriskområde för radon.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet.

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrar och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Miljö- och hälsoaspekter

Närheten till Oscarsleden innebär att fastigheten är utsatt för både risk från farligt gods, buller och luftföroreningar.

En riskutredning har genomförts i samband med planbeskedsansökan. Utredningen bedömer planbeskedförslaget som möjligt att genomföra med vissa villkor. En bullerutredning har också genomförts som visar att fastigheten är bullerutsatt. Vilket kommer innebära begränsningar för hur platsen kan bebyggas. En luftutredning kommer att behöva göras för att säkerställa en miljö där miljö kvalitetsnormerna uppnås.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem som hindrar ett positivt planbesked.

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

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Planbeskedsanökan bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner och riktlinjer för den utvidgade innerstaden. Det stämmer delvis med Planprogrammet för Fixfabriken. De delar som är utpekade för bevarande bevaras men de delar som pekas ut för utveckling och påbyggnad rivs. Rivningen innebär att verksamheter och föreningar som finns på platsen idag trängs undan till stor del. Detta bedöms dock inte vara ett hinder för ett positivt planbesked men det ska fortsatt studeras för att ta reda på vilka möjligheter det finns till ytterligare bevarande.

Närheten till Oscarsleden innebär att frågor kring hälsa och säkerhet kommer utredas och påverka utformningen av den nya bebyggelsen. Det gäller risk från farligt gods, buller och luftföroreningar. Dessa bedöms inte utgöra ett hinder för positivt planbesked.

Planansökan bedöms ge ett behov av ca 40 nya grundskoleplatser. Bedömningen är att befintliga skolor inte kan möta detta behov. Det finns ett positivt planbesked för bland annat skola vid Carnegie brygga. En ny skola är en förutsättning för att kunna tillgodose det ökade behov av grundskoleplatser som ny bostadsbebyggelse skapar.

Utöver skola så finns det ett generellt underskott av platser inom BmSS (Bostad med Särskild Service). Behovet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Det bedöms vara möjligt att pröva BmSS under förutsättning att 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Bebyggelsen i området varierar i höjd. Förslaget byggs ihop med befintligt landshövdingehus och trappas upp med topografin. Kvarteret är delvis slutet men halva gården är tänkt som en privat grön del för de boende medan den offentliga delen blir en mer hårdgjord torgyta kring de bevarade industribyggnaderna.

Området för berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Där illustreras två slutna kvarter vilket skiljer sig från förslaget i planbeskedet. Förslagets delvis öppna kvarter bedöms i det här fallet som positivt

eftersom det lyfter fram platsens historia, bevarandevärda byggnationer och skapar en målpunkt kring dessa.

Inga synpunkter på exploateringsgrad eller höjder framförs i detta skede, men det kommer studeras under planprocessen utifrån påverkan på omgivande bebyggelse, dagsljus och gestaltning.

Detaljplanarbete

Under planprocessen behövs utredningar kring:

- Risk
- Buller
- Luft
- Arkeologi
- Markmiljö
- Grönstruktur (förstärkningsåtgärder utifrån ökad belastning på befintliga parker)
- Dagsljus
- Social komplexitetsnivå 3 innebär att dialog med allmänheten bör genomföras i samband med inventering och analys.
- Dagvatten och skyfall
- Parkering och mobilitet
- Fördjupat kulturmiljöunderlag med konsekvensbeskrivning

Planarbetet bedöms kunna genomföras inom kontorets budget.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Stadsledningskansliet, SBF Geotekniker, Socialförvaltning Centrum och Räddningstjänsten för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

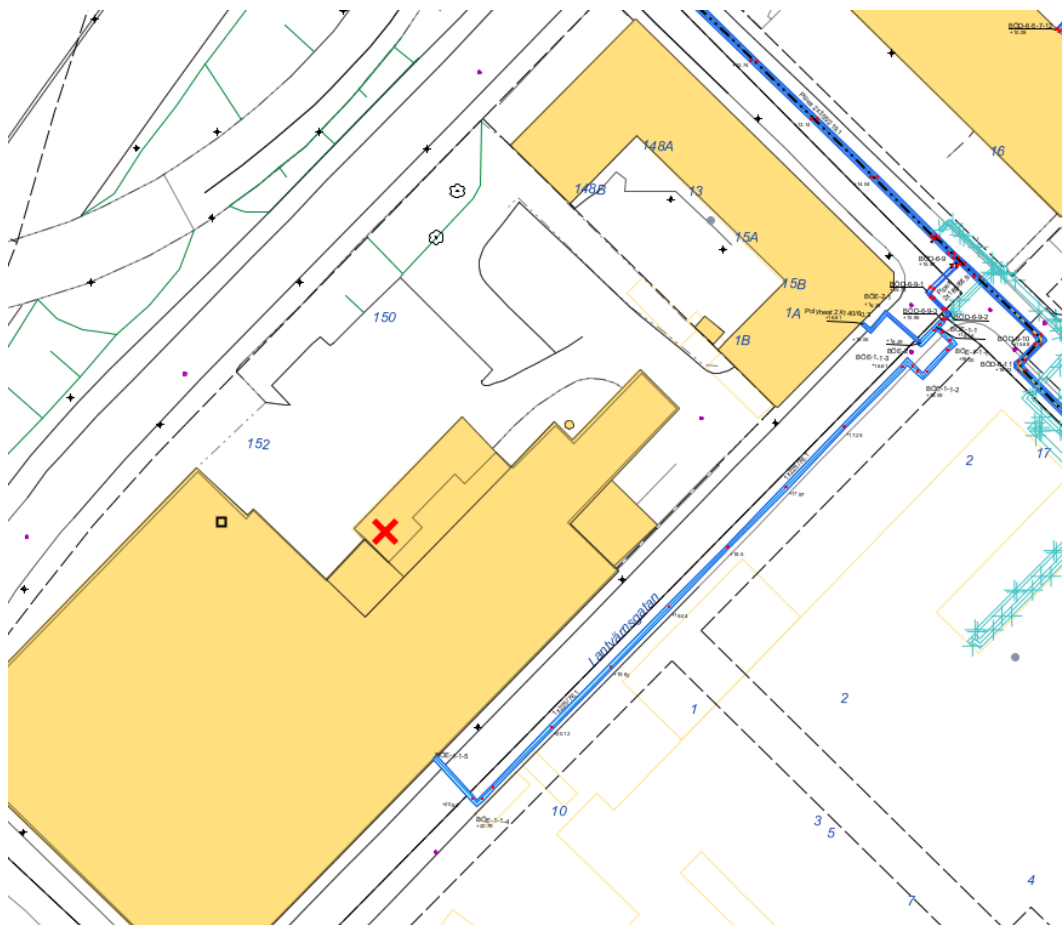
<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inget att invända mot planbeskedet för nya bostäder.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.

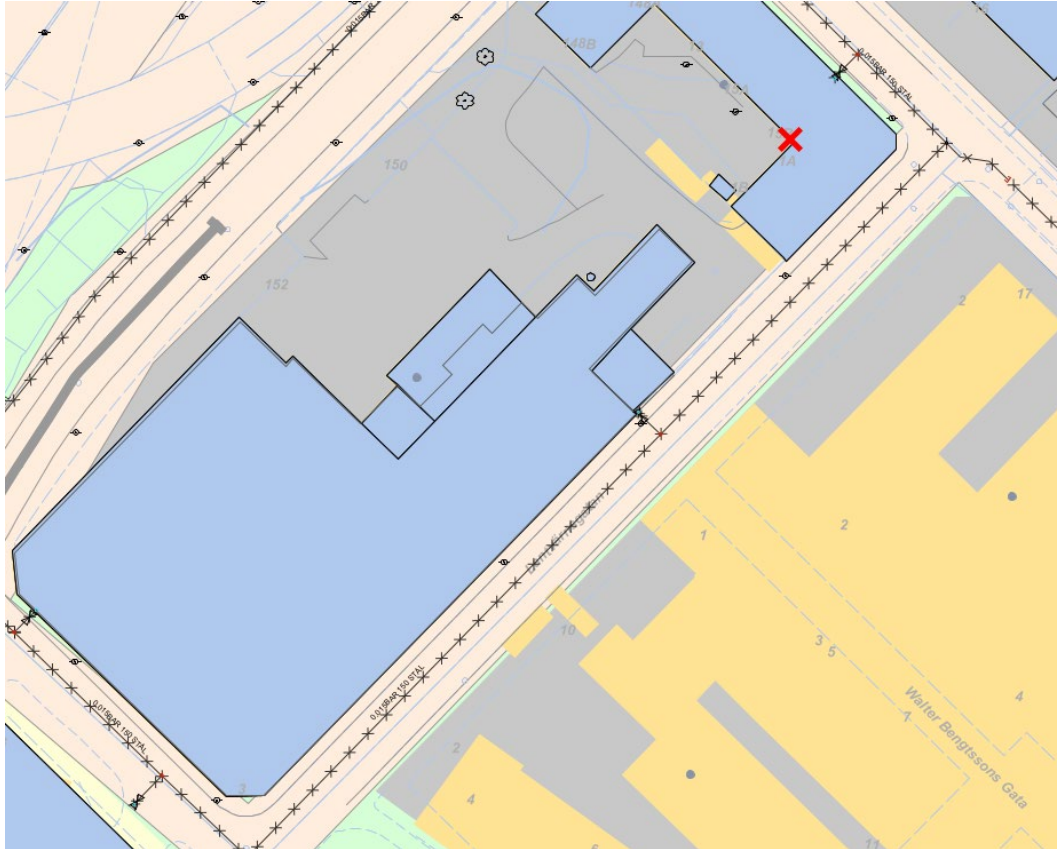
Göteborg Energi fjärrvärme, fastigheten är idag ansluten till befintlig fjärrvärme. Då man planerar att bygga ut fastigheten så ser vi ett ökat effektbehov och befintlig servisledning kommer att behöva dimensioneras upp. Anslutningspunkt för ny servisledning är i Bruksgatan.



Fjärrkyla, inget att erinra.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Gas, Göteborg Energi har inga driftsatta gasledning i området



Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Göteborg Energi GothNet AB.

Vi önskar vara med i detaljprojekteringen.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för

dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En generell rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Ur ett avfallsperspektiv finns det inget som hindrar att ett positivt planbesked ges.

Planbeskedshandlingarna visar inte förslag på avfallshantering eller angöring, vilket måste ses över under fortsatt arbete.

Utredningsbehov och information:

VA-ledningar

Området är i dagsläget anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Fastigheten har i nuläget anslutningar både i Lantvärnsgatan och till ledningsnätet i Karl Johansgatan.

Allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i området samt det finns kombinerat ledningsnät.

Kapacitet för avlopps nätet är tillräcklig för planområdet.

För kapaciteten gällande vatten återkommer Kretslopp och vatten i frågan underplanarbetet.

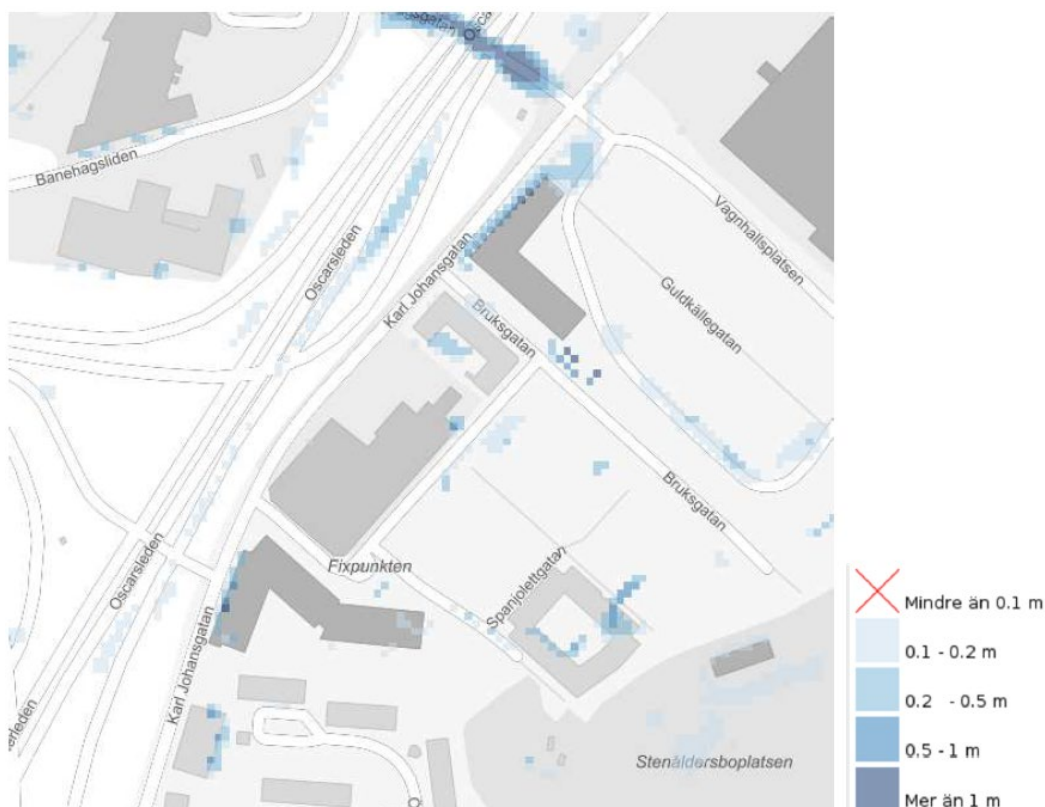
I närområdet pågår detaljplaner vid Fixfabriken. Det är bra om planområdet och Fixfabrikens projekt har en god kommunikation i frågor som påverkar båda områden.

Skyfall

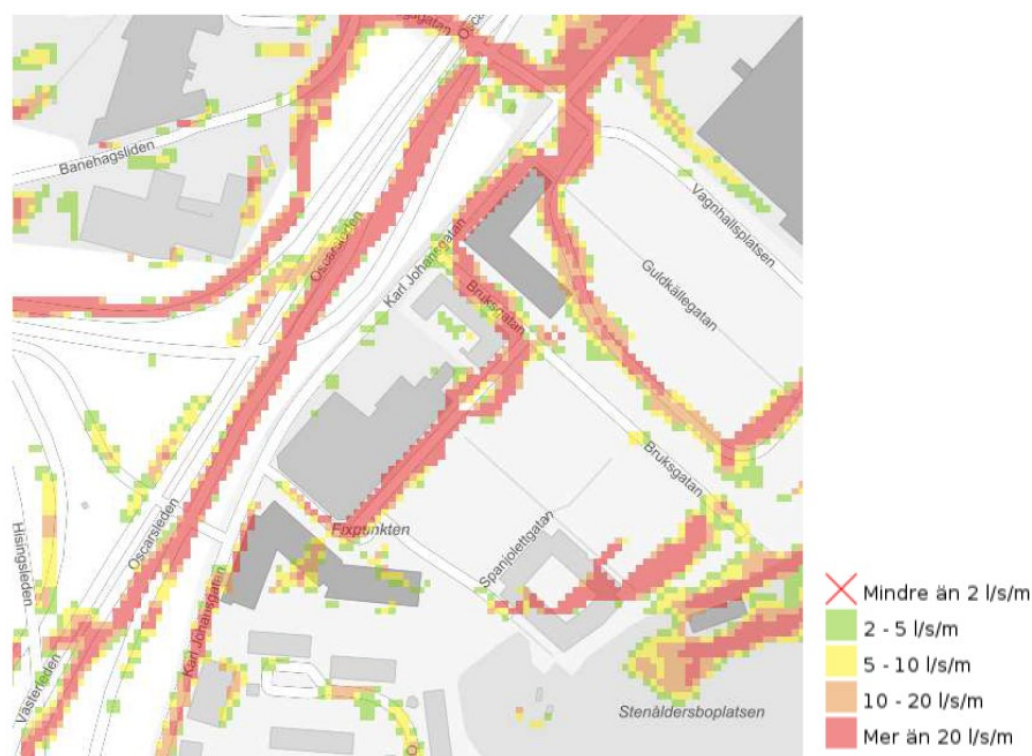
För att inte riskera att ny bebyggelse översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn ska det finnas en säkerhetsmarginal från vattenyta vid max vattendjup i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion, på minst 0,2 m.

Det finns inga strukturplansåtgärder utpekade inom planområdet, men det finns en utpekad skyfallsled vid Bruksgatan nordost om planområdet. En skyfallsled är ett utpekad stråk där vatten kan avledas vid en skyfallshändelse.

Planområdet är redan idag ett exploaterat område och graden av hårdgjorda ytor kommer inte öka. Det är viktigt i dagvatten och skyfallsutredningen att se till om det finns möjlighet till att förbättra dagens situation och om Fixfabrikens planområde har gjort insatser som förbättrar.



Figur 1 Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn.



Figur 2 Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Dagvatten

Recipienten för dagvatten för planområdet är Göta Älv. Recipienten är klassad som vattenförekomst och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer i VISS. Vattenförekomsten

är klassad som kraftigt modifierad och har idag måttlig ekologisk status och den kemiska statusen är ”ej god”. Denna sträcka av Göta Älv är klassad som mindre känslig enligt Göteborgs stads Reningskrav för dagvatten men planområdet ligger inom ”medelbelastad yta”. Detta sammantaget innebär att dagvattnet från planområdet kommer att behöva genomgå någon form av rening inom planområdet innan det avleds vidare till recipienten.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta ca 5 % av planområdets yta för dagvattenhantering.

Med förslaget i planbeskedet ser det ut att finnas goda möjligheter att uppnå rekommendationen.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrhning och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Ekonomisk bedömning

Troligen behövs ingen ny ledningsutbyggnad för det nya planområdet.

- Kostnader för nya serviser till planområdet beställs och bekostas av exploatör.
- Dagvatten- och skyfallsåtgärder på kvartersmark bekostas av exploatören.
- Dagvatten- och skyfallsåtgärder på allmän plats bekostas av Göteborgs stad.

Avfall

Var avfallsinsamling och tillhörande angöring ska ordnas behöver ses över tidigt under fortsatt arbete så att man får fram en bra lösning som samsas med planerna som visas i förslaget koncept. Angöring till tillkommande bebyggelse sker lämpligen längs Lantvärnsgatan och Bruksgatan, med tanke på hur trafiken ser ut på Karl Johansgatan.

Kulturförvaltningen

Historisk bakgrund

Området runt kvarteret Syträden är ett rikt historiskt landskap. Två av fornlämningarna inom området är av nationell betydelse. Det är dels stenåldersboplatsen vid Sandarna, dels Gamla Älvsborgs fästning. Platsen angränsar också till område av riksintresse för kulturmiljövården samt till bebyggelsemiljöer som är representerade i stadens bevarandeprogram.

Området har en brokig karaktär och innehåller småindustribebyggelse och verksamhetslokaler, vagnhall och verkstäder för spårvägen, idrottshall, bostäder med mera. Flera byggnader inom området har kulturhistoriskt värde: Arbetarebostäder (1899), Vagnhallen för spårvägen (1919), Fixfabriken (1947), Mölnlycke före detta sytrådsfabrik (1950-tal), GS-hallen (1940-tal). Arkeologisk utredning samt kulturmiljöunderlag togs fram i programskedet.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen ha inget att erinra mot att ett planarbete startar med föreslaget innehåll. Med detta sagt vill förvaltningen skicka med följande in i planprocessen:

Arkeologi

Platsen för planerade bostäder är till sin helhet berörd av fornlämning Göteborg 15:1 (L1969:1130). Genom att området är bebyggt till stora delar är sannolikt fornlämningen kraftigt påverkad av detta. Fornlämningen, som utgör ett boplatsoområde från mesolitisk tid (äldre stenålder), är dock av en karaktär som i arkeologiska sammanhang kallas överlagrad. Det innebär att den ligger ganska djupt ner i marken och täcks av grus och lera. Detta kan delvis ha skyddat den från den befintliga bebyggelsen på platsen. Fornlämningen är en del av den i arkeologiska kretsar benämnda Sandarnaboplatsen, en boplatz rik på fynd av flinta, bergart, keramik och kulturlager från en lång period av stenåldern, men med betoning på mesolitikum.

Vid exploatering av det planerade området krävs tillstånd från länsstyrelsen för att få göra ingrepp i fornlämning. Enligt kulturmiljölagen är det exploatören som måste bekosta eventuell undersökning. Länsstyrelsen avgör ambitionsnivån på sådan undersökning, vilket sannolikt i sådant fall kommer inledas med förundersökning.

Bebyggelse

I ”Kulturmiljöunderlag – Program för området kring Fixfabriken” (Melica 2014) lyfts tre anläggningar ut som särskilt betydelsebärande och värdefulla i omvandlingen av området; Fixfabriken, vagnhallen och före detta Mölnlycke sytrådsfabrik.

- Vagnhallen är karaktärsskapande och en viktig funktion med kontinuitet på platsen
- F.d. Mölnlycke sytrådsfabrik har en tidstypisk 1950-talskaraktär med fasader i rött räfflat tegel och mönstermurning runt muröppningar.
- Fixfabriken är mycket välbevarad och har genom sin genomgående höga byggnadskvalitet, omsorgsfulla utformning och 1950-talskaraktär mycket höga kvaliteter som industriebebyggelse i Göteborg.

Det kan idag konstateras att det blev ett mycket begränsat bevarande av Fixfabrikens anläggning. I den nu aktuella planen vore det till stor fördel om den äldsta byggnaden på sytrådsfabriken kunde bevaras. Det skulle ge området tydligare äldre tidsskikt och bevara karaktärsdrag som präglar platsen, och som lyfts fram i kulturmiljöunderlag.

Ett fördjupat kulturmiljöunderlag för f. d. sytrådsfabriken med konsekvensbedömning gentemot ett framarbetat förslag kommer att behöva tas fram i planprocessen.

Det är inte tydligt om landshövdingehuset längs Bruksgatan är tänkta att ingå i planen. Kulturförvaltningen förordar att de tas med i detaljplanen och ges rivningsförbud samt lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Räddningstjänsten storgöteborg

RSG ser inga hinder för utveckling av området enligt ansökan. I kommande planarbete ser RSG att riskanalysen behöver anpassas efter den byggnation som planen möjliggör.

SBF Geotekniker

Marken inom aktuellt område utgörs enligt SGU:s jordartskarta av isälvsediment (en del av Göteborgsmoränen), såsom sand och grus. Troligtvis underlagras isälvsedimenten av lera i öster. Jorddjupen varierar enligt SGU:s jorddjupskarta inom spannet 3-30 meter, med de största mäktigheterna i öster. Området utgör ett infiltrationsområde för grundvatten.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling enligt SBF:s kravspecifikation.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för bostäder m.m. vid Karl Johansgatan (Majorna 109:28).

Socialförvaltningen Centrum

Primärområde

Tänkt planområde ligger på gränsen mellan primärområdena Kungsladugård och Sanna i stadsområde Centrum. I dagsläget har primärområdet Kungsladugård cirka 11 000 invånare (2021) medan Sanna har 2400 invånare (2021). Andelen barnhushåll är högre i Kungsladugård än snittet i stadsområde Centrum medan andelen barnhushåll i Sanna är näst lägst i stadsområdet. Andelen ensamstående i båda områdena är högre än för staden i stort och utgör den mest förekommande hushållstypen. Sanna utmärker sig som det primärområde inom stadsområde Centrum som har högst andel ensamboende över 65 år. Sanna är även det primärområde med lägst medelinkomst jämfört med stadsområdet. Båda primärområdena har en högre andel arbetslösa än snittet för både stadsområdet och Göteborg i stort.

Vidare utmärkande för båda områdena är att de har en hög andel hyresrätter inom allmännyttan. Andelen bostadsrätter är snarlik på strax under tjugo procent för båda områdena, men i Kungsladugård finns även en del äganderätter i form av småhus. Den mest förekommande bostadsstorleken i båda områdena är 41–60 kvadratmeter. I Sanna är cirka 50 procent av bostäderna i denna storlekkategori. Den mest förekommande lägenhetstypen i båda områdena är två rum och kök, medan det är brist på lägenheter som är fyra rum och kök eller större.

Kungsladugård präglas framför allt av bostadsbebyggelse vilken karaktäriseras av landshövdingehus i kvartersstruktur. I Sanna består bebyggelsen till stor del av flervåningshus byggda på 1930- och 40-talet. Stora delar av bebyggelsen i Kungsladugård och även området Sandarna i Sanna ingår i stadens bevarandeprogram. Även Klippanområdet i norra delen av Kungsladugård ingår i bevarandeprogrammet. Klippanområdet har en mer blandad bebyggelse med både kultur- och hamnverksamheter. Här finns också lämningar från Gamla Älvsborgs fästning. Tillsammans med Röda Sten är Klippanområdet en mötesplats för närings- och kulturliv från hela staden.

I både Kungsladugård och Sanna skapar Oscarsleden, som går i öst-västlig riktning, barriäreffekter i områdena. Leden skiljer Klippan och hamnområdet från resten av Kungsladugård och Sanna. Älvsborgsbrons anslutning till södra älvstranden skapar ett

trafiklandskap som försvårar tillgången till Sjöbergen och Röda Sten. Vidare separerar Kungsstensmotet Sanna från områdena väster om trafiklederna.

Förvaltningens överväganden

Stadsbyggnadsförvaltning efterfrågar svar på om remissinstanserna ser något hinder för en utveckling av området enligt ansökan samt vad remissinstanserna bedömer vara viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla. I utskick av planbeskedsremisser ombeds socialförvaltningen Centrum även att svara på synen på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv. Förvaltningens överväganden presenteras i efterföljande stycken.

Området, kvarteret och platsen

Platsen för planansökan, fastigheten Majorna 109:28, avgränsas i norr av Karl Johansgatan som i sin tur angränsar till Oscarsleden. I söder möter fastigheten Lantvärnsgatan vid vilken ny bebyggelse är uppförd, eller delvis uppförd. Den nya bebyggelsen består av två slutna kvarter med flerbostadshus varav det ena fortfarande är under byggnation. I väster gränsar fastigheten också till Lantvärnsgatan vid vilken det ligger en ny grundskola F-6 samt ett nytt äldreboende. I öster angränsar platsen för planansökan till Bruksgatan vid vilken sporthallen ”GS-hallen” ligger.

Platsen för planansökan förekommer i ”Program för Fixfabriksområdet med mera” som togs fram av tidigare Stadsbyggnadskontoret. Syftet med programmet är att studera hur området kring Fixfabriken bör utvecklas i framtiden med ett helhetsperspektiv på stadens utveckling och omvandling av industrimark till blandstad. I planprogrammet benämns platsen för planansökan ”Kv. Sytråden” och det anges att fastigheten inrymmer Mölnlycke syträds tidigare lokaler. I programmets plankarta anges inriktningen för kvarteret vara att: ”utveckla och bevara befintligt”.

Inom ramen för planprogrammet togs sedan ”Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg” fram. Planen syftar till att omvandla det tidigare industriområdet kring före detta Fixfabriken till en blandad stadsmiljö med cirka 1000 bostäder, skola, idrottshall, utbyggd förskola, äldreboende och lokaler för butiker och kontor med mera. Platsen för planansökan, fastigheten Majorna 109:28, ligger precis i anslutning till denna detaljplan.

I dagsläget har Friskis & Svettis sin verksamhet i vad som är tidigare Mölnlycke syträds lokaler. I byggnaden inryms också ett flertal andra mindre verksamheter däribland Göteborgs Kraftsportsklubb, ett bokbinderi samt KoM musik och bar.

För närvarande går Linje 90 Brunnsparken - Gråberget – Frölunda förbi platsen för planansökan med Orustgatan som närmsta hållplats. För spårvagn är Vagnhallen Majorna den närmsta hållplatsen.

Sociala konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras. Förvaltningen bedömer att det remitterade förslaget bör ges **social komplexitetsnivå 3** vid ett eventuellt framtida planarbete. Detta eftersom planansökan innehåller fler än 100 bostäder samt flera sociala målkonflikter. Social komplexitetsnivå 3 innebär att dialog med allmänheten bör genomföras i samband med inventering och analys.

De sociala målkonflikterna som förvaltningen kan se utifrån det remitterade underlaget är möjligheten att säkerställa goda bostadsförhållanden hos de tillkommande bostäderna i nära anslutning till omfattande trafikinfrastruktur. Andra sociala målkonflikter är eventuella bortträngningseffekter för de verksamheter som finns etablerade på platsen idag. Dessa målkonflikter motiverar att planförslaget bör ges social komplexitetsnivå 3.

Flera planarbeten har pågått i området och förvaltningen ser därför ett behov av att kartlägga och inventera befintligt kunskapsunderlag inför ett SKA/BKA-arbete. På så sätt kan kunskapsluckor identifieras som behöver omhändertas i processen.

Förvaltningen bedömer att utredningsbehovet till den sociala konsekvensanalysen framför allt handlar om att utreda goda boendemiljöer samt konsekvenser för etablerade verksamheter. Vidare ser förvaltningen att barnkonsekvensanalysen bör fokusera på frågan om barns utemiljöer.

Dialog med boende är en förutsättning vid komplexitetsnivå 3 eller högre. Dialog med människor med relation till platsen bör genomföras tidigt i inventeringsarbetet. För att lyfta den lokala kontexten är det framför allt av intresse att ha dialoger med till exempel boende, verksamheter, föreningar och liknande i närområdet. Större delen av den existerande bebyggelsen på platsen som innehåller aktiva verksamheter ska rivas enligt ansökan. Förvaltningen ser att det är av vikt att inkludera dessa och även eventuellt andra kringliggande verksamheter i en dialogprocess. Detta skapar förutsättningar för en korrekt och inkluderande bild av hur området fungerar idag samt vad en utveckling av platsen skulle kunna tillföra till området.

Bostäder och boendemiljö

Socialförvaltningen Centrum ser positivt på att ansökan innebär ett tillskott av bostäder i kollektivtrafikhögt läge. Det är även positivt med förtätning av bostäder på redan ianspråktagen mark då befintlig infrastruktur och service kan nyttjas mer effektivt och viktiga grönområden värnas.

I remissutskicket anges inte vilken fördelning det kommer vara mellan olika bostadsstorlekar och vilken upplåtelseform som är tänkt. Förvaltningen vill skicka med att det i båda primärområdena finns ett generellt behov av fysiskt och ekonomiskt tillgängliga bostäder för olika grupper, inte minst äldre personer. Det finns även ett behov av fler större bostäder, fyra rum och kök eller större, som möjliggör för fler barnfamiljer att bo kvar i området.

Stadsutvecklingen i närområdet inom "Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg" har inneburit ett tillskott på cirka 500 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätter. I planprogrammet för Fixområdet anges att det under medborgardialog framkommit en oro för att en större nyexploatering ska förskjuta värdena i området. Ett större tillskott av bostäder skulle kunna påskynda gentrifiering av området. Gentrifiering är en process där framför allt äldre stadsdelar med övervägande låga hyror blir så populära att de alltmer övertas av resursstarka grupper. Därigenom sker en undanträngning av den tidigare befolkningen, ofta grupper som är mer socialt och ekonomiskt svaga, och en del av det som upplevts som stadslivets kvaliteter kan förändras.

Kommunal service

Förvaltningen ser ett behov, att utifrån antalet tillkommande bostäder och bostädernas storlek, analysera vilket behov av kommunal service, huvudsakligen förskole- och skolplatser, som förslaget medför. Behovet av kommunal service är redan stort i mellanområdet och kan förväntas öka under kommande år till följd av redan planerad bostadsförtätning inom planprogram för Fixfabriken.

Vistelseytor

Förvaltningen ser positivt på de gårdsrum som presenteras i det remitterade förslaget. Överblickbara gårdar med möjlighet för lek och samvaro skapar trygga miljöer där barn ges möjlighet att leka själva.

Trafik, buller och miljö

Fastigheten för planansökan är belägen nära hållplatser för kollektivtrafik samt har goda cykelförbindelser. Det är positivt och möjliggör för boende att leva här utan att vara beroende av bil. Dock är topografin i området utmanande och kan därmed vara hindrande för vissa individer.

Tomten för planansökan ligger i anslutning till en trafikerad väg, Karl Johansgatan. I dialogarbetet med planprogrammet för Fixfabriken framkom att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter längs Karl Johansgatan var en av de viktigaste säkerhetsfrågorna. Gång- och cykelvägar längs gatan upphör plötsligt utan hänvisning. Fram till det aktuella området för planansökan förekommer även en trottoar för både cykel- och gångtrafik utan tydliga indelningar vilket kan skapa konflikter. Övergångarna över själva Karl Johansgatan är också otydliga och osäkra, framför allt vid hållplatsen Vagnhallen Majorna och intilliggande Vagnhallen, där barn och unga kan förväntas vilja röra sig själva till bostäder eller till fritidsaktiviteter som till exempel GS-hallen.

Säkra övergångar som är anpassade efter olika gruppers behov bör säkerhetsställas för att minska barriäreffekterna. På så sätt underlättas exempelvis äldres, barns och funktionsvarierades möjligheter att på egen hand röra sig i området. Ett tryggt gaturum skapar bättre förutsättningar för rörelsefrihet och ett självständigt vardagsliv. Det utpekade behovet ligger dock utanför planområdets gränser. Förvaltningen ser ett behov

av att konkretisera och ansvarsfördela även de behov som inte ryms inom den aktuella planprocessen.

Förvaltningen ser att byggnadsvolymnernas fasader som vetter ut mot Karl Johansgatan och Oscarsleden är utsatta för höga bullernivåer och luftföroreningar. För boende i bullerutsatta miljöer är buller en känd stressfaktor som bland annat kan störa sömn. Andra kända störningseffekter ur ett folkhälsoperspektiv är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk. Förvaltningen vill påpeka vikten av att samtliga sovrum i bostaden är vända mot tyst sida, även om gällande lagstiftning endast ställer detta krav för ett av sovrummen. Detta är särskilt angeläget för större bostäder eftersom bostaden kan delas av flera personer med separata sovrum, exempelvis i familjer med barn.

I planområdets närhet finns Älvsborgsbron och Oscarsleden som båda är rekommenderade transportleder för farligt gods. Länsstyrelserna i Västra Götalands län tillämpar ett riskbedömningsområde på 150 meter från dessa transportleder. I det remitterade underlaget har en riskutredning avseende transporter farligt gods bifogats. Riskutredningen gör bedömningen att risknivåerna inom planområdet är tolerabla och att situationen är godtagbar utifrån riskperspektiv om ett antal föreslagna skyddsåtgärder genomförs.

Vidare anges området för planansökan i kommunens översiktsplan som ett förorenat område. Med förorenade områden avses enligt miljöbalken mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Sammantaget ser förvaltningen en social målkonflikt i möjligheten att säkerställa goda, hälsofrämjande bostadsmiljöer bredvid en trafikled vilket medför utmaningar vad gäller luftföroreningar, höga bullernivåer, risker kopplade till transport av farligt gods samt förorenad mark.

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen har begärt ett remissvar från Stadsledningskontoret angående planansökan för bostäder vid Karl Johansgatan inom stadsdelen Majorna. Ansökan omfattar totalt ca 200 bostäder i flerfamiljshus.

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 200 bostäder ett behov av ca 30 förskoleplatser och ca 40 grundskoleplatser. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett område kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Förskola

Planansökan ger ett behov av ca 2 förskoleavdelningar. Stadsledningskontorets bedömning är att det inom området finns ett flertal förskolor samt en nybyggd förskola som är planerad att möta områdets nuvarande och visst tillkommande behov.

Grundskola

Planansökan ger ett behov av ytterligare ca 40 grundskoleplatser. Stadsledningskontorets bedömning är att befintliga skolor i nuvarande organisation inte kan möta detta behov. Planbesked har getts för bostäder och skola vid Carnegie brygga, denna möjligen tillkommande skola möter behovet från denna planansökan avseende bostäder vid Karl Johansgatan.

BmSS

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att det trots detta kan vara möjligt att pröva BmSS inom kommande planarbete om förutsättningarna är 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Exploateringsförvaltningen enhet Planering allmänplats

Bedömning utifrån park- och gröstrukturperspektiv

Enheten Planering allmän plats ser att förslaget som helhet kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

Intentionerna i översiktsplanen och stadens grönsplan kan uppnås avseende närhet till tillgänglig parkmark för bostadsnära park och stadsdelspark i Sannaparken/Stenåldersboplatsen. Parken finns på ett avstånd inom 300 meter respektive 1000 meter via gångvägar/trottoarer från fastigheten. Områdeslekplats, tillika stadsdelslekplats, vid Stenåldersboplatsen kan nås inom 500 meter via gångvägar/trottoarer, vilket är inriktningen i riktlinjen för lekplatser.

Viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla

En gröstrukturutredning behöver tas fram för att visa detaljplanens situation och behov inom grönsstrukturen samt för allmän plats avsedd för parkändamål.

I samband med utvecklingen av Fixfabriksområdet ökar antalet boende markant vilket innebär fler besökare och högre slitage för Sannaparken. Som stadsdelspark med storleken 2 ha beräknas parkytan per boende bli knappt 2 kvm/person. Parken fungerar även som bostadsnära park.

På grund av fler bostäder utifrån planansökan behöver parken därför utformas för ett högre besöksstryck exempelvis med förstärkningsåtgärder, vilket gröstrukturutredningen får visa mer.

Den bostadsnära parken har en samordnad funktion som stadsdelspark vilket innebär att den kan uppfattas som något mer anonym och stor jämfört med en mindre bostadsnära park för de närmsta grannskapen.

Med denna bakgrund behöver en eventuell detaljplan säkerställa tillräckliga friytor inom fastigheten för de boende, med förutsättningar för ett gott lokalklimat och väl utformad

gestaltning. Byggnadernas konstruktion behöver klara de laster som bostadsgården kan innebära.

Bostadsgården kommer vara särskilt viktig i vardagslivet för de barn som kan komma att bo inom fastigheten.

Byggnadernas höjd behöver ses över för att ett gott lokalklimat ska kunna nås.

Tillgängligheten till och från fastigheten behöver studeras då Karl Johansgatan och Lantvärnsgatan har utmanande marklutning.

Eventuella ekonomiska konsekvenser av förslaget

Kostnader under planskedet handlar om framtagande av förslagshandling (inför samråd) och systemhandling (inför granskning) av utformningsförslag för troliga förstärkningsåtgärder inom befintlig allmän plats park, dvs Sannaparken/Stenåldersboplatsen.

Kostnadsbedömning från ovanstående handlingar behöver tas med i exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

Utifrån schablonkostnad för planskedet kan förstärkningsåtgärderna innebära kostnad om 1 250 000 kronor, grovt uppskattat. Schablonkostnaderna inkluderar inte sprängning, sanering eller stora markmodelleringar.