



Göteborgs Stad

Centrum

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2016-05-30
Diarienummer: N134-0147/15

Utvecklingsavdelningen

Sara Linder/Centrum/GBGStad
Telefon: 365 70 55 (eller Göteborgs Stad växel 365 00 00)
E-post: sara.linder@centrum.goteborg.se

Svar på remiss angående detaljplan för kontor vid Ullevigatan

Ärendet

Byggnadsnämnden har den 11 maj 2016 sänt Förslag på detaljplan för kontor vid Ullevigatan på remiss. Ärendet är i samrådsfas.

Efter beviljad förlängd svarstid ska Stadsdelsnämnden Centrum yttra sig senast den 24 juni 2016.

Förslag till beslut i stadsdelsnämnden Centrum

Stadsdelsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kontor och verksamheter vid Ullevigatan.

Stadsdelsnämnden avstyrker förslag på detaljplan för bostäder annat än studentbostäder vid Ullevigatan.

Tjänsteutlåtandet översänds till byggnadsnämnden som nämndens eget yttrande.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Staden och regionen är i behov av fler kontorslokaler. Planområdets närhet till Centralstationen bidrar till platsens attraktivitet som arbetsplats för många människor i Göteborg med omnejd. Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av kontor och verksamheter i området.

Buller kan orsaka negativa effekter på människans fysiska och psykiska hälsa. Buller är en känd stressfaktor och kan störa sömn för människor som bor i bullerutsatta miljöer. I planhandlingen skrivs att förslaget inte omfattar några friytor på allmänplatsmark och att de ytor som finns på kvartersmark i viss mån kan fungera som friytor. Planförslaget tillgodoser inte barns och ungas behov av lek- och friytor, om inga sådana anläggs inom planområdet kommer de barn som kan tänkas bo vid Ullevigatan behöva förlita sig på närområdet. Runt planområdet är utbudet av kommunalservice som skola och förskola begränsat. Förvaltningen ser inte att det finns någon aktuell mark i området för att tillgodose ett eventuellt ökat behov av sådana tjänster i dagsläget.

För att skapa förutsättningar för hållbart resande till och från planområdet måste kollektivtrafiksituationen förbättras.

Mot bakgrund av bullersituationen och den otillräckliga utemiljön avstyrker förvaltningen förslaget om att införliva ordinarie bostäder i detaljplanen. Förvaltningen ser dock att bostäder kan tillföra vissa värden i området och anser därför att planen lämpar sig bättre för studentbostäder som är en tidsbegränsad boendeform.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för förtätning med kontor, verksamheter och bostäder i området söder om Ullevigatan. Planen ska möjliggöra komplettering av befintlig bebyggelse med tre höga hus. I den nya bebyggelsen medges verksamheter, kontor och i två av byggrätterna även bostäder. I angränsning till planområdet finns högtrafikerade gator: Ullevigatan i norr och E6 i öster som utgör fysiska och psykiska barriärer åt dessa håll. Inom ramen för planarbetet planeras det befintliga gång- och cykelstråket längst med Ullevigatan att förlängas åt öster. Inom planområdet finns idag inga bostäder.

På grund av områdets trafiknära läge är platsen utsatt för buller och i viss mån luftföroreningar.

Ekonomiskt perspektiv

Planen innehåller nybyggnation av bostäder, beroende på hushållens sammansättning och antal kommer stadsdelsnämndens budgetram behöva utvidgas. Antalet bostäder utgör en grund för preliminär beräkning av kommande behov av välfärdstjänster som hemtjänst, förskola och skola. Exempelvis skulle en tillkomst av 100 hushåll motsvara underlag för en ny förskoleavdelning.

Barnperspektivet

Barn använder sin direkta utemiljö i större utsträckning än vuxna. På så sätt blir tillgången på, en för barn anpassad utemiljö, viktig för att tillgodose barns behov av lek- och friytor. Barn är också extra känsliga för störningar såsom buller vilket gör att de är särskilt utsatta i bullerförorenade miljöer. Planförslaget tillgodoser inte barns och ungas behov av lek- och friytor, om inga sådana anläggs inom planområdet kommer de barn som kan tänkas bo vid Ullevigatan behöva förlita sig på närområdet. Närmaste allmänna lekplats ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Att barn kan ta sig till och från exempelvis skola och fritidsaktiviteter på egen hand är viktigt för att utveckla barns självständighet. På så sätt är det viktigt att det finns trygga gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikmöjligheter kopplade till barnfamiljers bostäder. I planhandlingen nämns detta som nödvändiga åtgärder vilket är positivt. Huruvida en trygg och fullgod uppväxtmiljö kan skapas på den aktuella platsen är osäkert. Stadsmiljön bör ge möjlighet för barn att successivt utveckla sin självständighet i trygga och överblickbara omgivningar.

De fritidsvaneundersökningar som gjorts på senare år visar att barns fysiska aktivitet minskar de dagar barnen är lediga. Tidigare år har barns fysiska aktivitet, enligt undersökningarna, varit större de skolediga dagarna. Ur ett folkhälsoperspektiv är tendensen oroande.

Jämställdhets- och likabehandlingsperspektiv

Genom att människors rör sig i området både dagtid och nattetid kan risken för upplevd otrygghet minska. Kvinnor som grupp tenderar att i högre grad anpassa sig efter hotet från otrygga miljöer. Vid utformning av gång- och cykelvägar, gator och övriga ytor kring Ullevigatan bör trygghetsaspekter vara vägledande. Det är viktigt att människor med funktionsvariationer kan röra sig på platsen. Tillgängligheten bör således vara fullgod över hela området.

Kvinnor reser mer kollektivt än män. För att gynna även kvinnors rörelsemönster är det viktigt att området förses med välfungerande kollektivtrafik.

Miljöperspektiv

Området kring Ullevigatan är idag en plats med hög trafikbelastning. Det tillskott av bostäder, verksamheter och kontor som förslaget medger kommer med stor sannolikhet öka trafiken. I planhandlingen skrivs att kollektivtrafiken ska ses över vilket är positivt. För att de verksamheter i området ska använda mer hållbara färdmedel bör möjlighet till detta tillskapas i samband med att byggnationerna färdigställs. Forskning visar att människor som befinner sig i en förändringsfas i livet, som att byta jobb eller bostad, är mer benägna att förändra sina resvanor. Att arbeta med åtgärder för att minska bilkörande och öka hållbart resande är därför vitaktigt för de verksamheter som finns i området.

Utbudet av service och handel i området är idag begränsat. Närhet till mataffär och andra verksamheter som är nödvändiga i vardagen minskar behovet av resor. Att verksamheter planeras inom planområdet är därför positivt.

Grönska är viktigt för välbefinnandet och hälsan, inslag av växtlighet påverkar människors stressnivåer positivt. Det är viktigt att det finns väl genomtänkta, robusta och livskraftiga gröna inslag i utemiljön.

Omvärldsperspektiv

I Göteborg råder det brist på olika typer av bostäder, däribland studentlägenheter. I Centrum råder det också brist på tillgängliga bostäder. Ett tillskott på tillgänglighetsanpassande lägenheter är således positivt. I och med platsens närhet till Centralstationen anses detta vara en bra plats för kontor och verksamheter då den lättare kan nås från stora delar av regionen.

Arbetsmiljöperspektiv

De föreslagna bostäderna kan på sikt utgöra arbetsmiljö för hemtjänsten och hemsjukvården med flera. Trygg och säker angöring för personalen till bostäderna med cykel och bil dygnet runt är nödvändigt.

Förvaltningens överväganden

Staden och regionen är i behov av fler kontorslokaler. Planområdets närhet till Centralstationen bidrar till platsens attraktivitet som arbetsplats för många människor i Göteborg med omnejd. Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av kontor och verksamheter i området.

Buller kan orsaka negativa effekter på människans fysiska och psykiska hälsa. Buller är en känd stressfaktor och kan störa sömn för människor som bor i bullerutsatta miljöer. Kända störningseffekter är hörselskador, irritabilitet, trötthet och huvudvärk. Barn anses vara extra känsliga för buller varför det bör tillämpas särskilda försiktighetsåtgärder gällande barn i bullriga miljöer. Oavsett hushållssammansättning är det viktigt att olägenheter för människors hälsa begränsas i den mån som är möjlig.

Ett centumnära läge bidrar med många attraktiva kvaliteter som närhet till kultur och nöjen vilket kan göra en hög täthet i staden mer acceptabel. Baksidan blir en lägre tillgång till grönområden och en större påverkan av störningar. I planhandlingen skrivs att förslaget inte omfattar några friytor på allmänplatsmark och att de ytor som finns på kvartersmark i viss mån kan fungera som friytor. Behovet av friytor planeras därför att behöva tillgodoses på annan plats. Forskning om bostadsnära utemiljö vid flerbostadshus visar att människor tenderar att värdesätta en god utemiljö högt. Forskning visar också att tillgången på utrymme i utemiljön påverkar hur mycket den används samt att det är svårt att tillgodose alla gruppers behov om utrymmet är knappt. Här hamnar i synnerhet barnen i kläm, särskilt äldre barns mer utrymmeskrävande och ibland mer störande lek riskerar att inte rymmas.

En bostadsgård fungerar ofta som både lekyta, mötesplats och bostadsnära uterum. På så sätt är bostadsgården en plats för de boende att koppla av, mötas och tillbringa sin fritid på. Det är närheten till bostadsgården som gör miljön unik, där hemmakänslan kan sträcka sig utanför lägenheten väggar och möjligheter till vardagsgemenskap skapas. Att ha tillgång till en för huset gemensam uteplats skapar bättre förutsättningar för en upplevd trygghet då det tillskapas en yta för möten och gemenskap.

Omkring planområdet finns områden för rekreation som också nämns i planhandlingen. Där bland Stampens kyrkogård som är en populär rekreationsplats för boende kring Stampen. Stampen är i övrigt ett område där det är ont om rekreations- och friytor varför Stampens kyrkogård är en uppskattad plats. En ökad efterfrågan på Stampens kyrkogård som bostadsnära rekreationsyta kan ytterligare förstärka underskottet. Överåsparken rymmer större kapacitet, men är mer svårtillgänglig från Ullevigatan sett. För att parken ska kunna användas av boende på Ullevigatan måste tillgängligheten till parken ses över.

Planområdet är en bullerutsatt plats som i dagsläget inte innehåller bostäder. Tillkomst av bostäder ställer andra krav på utemiljön och närområdet än vad verksamheter och kontor gör. Andra behov uppstår särskilt vid tillkomst av större lägenheter då det är rimligt att anta att även barnfamiljer kommer att bo inom planområdet, vilket ställer ytterligare krav på en god utemiljö och kommunal service. I staden råder det dock brist på många olika typer av bostäder vilket gör att behovet att fler bostäder måste prövas mot de förutsättningar som platsen ger. Mot bakgrund av bullersituationen och den otillräckliga utemiljön avstyrker förvaltningen förslaget om att införliva ordinarie bostäder i detaljplanen. Förvaltningen ser dock att bostäder kan tillföra vissa värden i området och anser därför att planen lämpar sig bättre för studentbostäder som är en tidsbegränsad boendeform. På så sätt skapas ändå en blandad bebyggelse på platsen som kan öka den upplevda tryggheten i området större delar av dygnet.

Runt planområdet är utbudet av kommunalservice som skola och förskola begränsat. Förvaltningen ser inte att det finns någon aktuell mark i området för att tillgodose ett eventuellt ökat behov av sådana tjänster i dagsläget. Inte heller i Örgryte-Härlanda finns i nuläget planer på planerad utbyggnad av kommunalservice.

Med tanke på den tilltänkta höjden på byggrätterna är det viktigt att en solstudie genomförs för att se hur byggnaderna påverkar omgivningens solförhållanden.

För att skapa förutsättningar för hållbart resande till och från planområdet måste kollektivtrafiksituationen förbättras. I och med den planerade ökningen av både boende och verksamma i området kommer människor med behov att resa till och från platsen öka markant. Detta bör ske på ett sätt som belastar Gårdas utemiljö så lite som möjligt. Således måste majoriteten av alla resor ske med kollektivtrafik, gång eller cykel vilket innebär att både närheten till och kapaciteten hos kollektivtrafiken måste förbättras. Tillgängligheten med cykel är i stort god, att cykelmöjligheterna förbättras mot öster är positivt.

Birgitta Roos
Stadsdelsdirektör

Kerstin Elias
Utvecklingschef

Expedieringskrets:
Byggnadsnämnden