

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-22

Diarienummer N161-1768/24

Handläggare

Emma Etteklint

Telefon: 031-365 63 14

E-post: emma.etteklint@funktionsstod.goteborg.se

Svar på samråd om förslag till ny detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker i Skår

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslag till ny detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker i Skår, med de synpunkter som framgår i tjänsteutlåtandet.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Nämnden för funktionsstöd har fått en inbjudan från stadsbyggnadsnämnden gällande samråd av förslag ny detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår i Göteborg (diarienummer SBF-2023-00500).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse genom att bevara och komplettera befintlig bebyggelse med cirka 270 bostäder, kontor, hantverk med mera som ett led i omvandlingen av Mölndalsåns dalgång till en mer stadsmässig tät blandstad. Planen syftar även till att stärka sambandet mellan Göteborg och Mölndal med en blandad stadsbebyggelse, tillgängliggöra Mölndalsån och skydda området från översvämning vid höga flöden.

Planområdet utgörs till största delen av tre privatägda fastigheter. Att hyra in kommunal service hos privata fastighetsägare är inte förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU). Ingen bostad med särskild service (BmSS) finns därför med i aktuellt förslag till detaljplan. Förvaltningen vill understryka att Göteborgs Stad behöver fortsatt planera och bygga fler BmSS. Behovet är störst av BmSS i egen byggnad men även lägenheter i flerfamiljshus behövs. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar därför tillsammans med förvaltningen med en upphandling av lokaler för BmSS hos privata fastighetsägare. Staden samverkar också i tidiga skeden för att hitta lämpliga tomter utifrån behovet för förvaltningens målgrupper. Representanter från förvaltningen ingår i dessa grupper.

Förvaltningen föreslår att nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslag till ny detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår i Göteborg, med de synpunkter som framkommer i detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och en ökning av antalet boende i området som idag har få grönområden. Detaljplanen klarar inte kraven på närhet till bostadsnära park, men möjliggör en ny ekologisk kantzon längs Mölndalsån hela vägen genom planområdet. Kantzonen anläggs med ekologiska aspekter i fokus samtidigt som människor ska kunna röra sig på gångvägar genom området och uppleva dess naturvärden. Kantzonen avslutas in mot området med ett högvattenskydd som ska skydda både befintlig och ny bebyggelse mot översvämning vid höga vattenflöden. Sammantaget bidrar planförslagens åtgärder till att minska risken för översvämning, både genom god dagvatten- och skyfallshantering och genom högvattenskydd mot Mölndalsån.

Som ett led i att tillgängliggöra och skapa grönska utmed Mölndalsån planeras en ny park väster om Mölndalsån och utanför planområdet. Den nya parken har potential att bli en mötesplats för barn och unga i grannskapet och att bjuda in passerande och närboende att vistas i området. Det kräver dock att parken är skyddad från buller, farlig trafik och att den är utformad för flera olika aktiviteter. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet skärmar av buller från trafiklederna i öster och minskar riskerna i samband med farligt godsolyckor. Genom sin variation i höjd och volym bidrar bebyggelsen också till förbättrad luftkvalitet. Bostadsnära parker och möjlighet till gröna ytor har stor betydelse och ökar kvaliteten i livsmiljö för människor i alla målgrupper, inklusive personer med funktionsnedsättning.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen, där det sammantaget bedöms att planförslaget bidrar positivt till miljön. Planerade åtgärder förbättrar för alla miljöaspekter som studerats i konsekvensbeskrivningen genom borttagande av föroreningar, ökad luftgenomströmning och minskad bullerpåverkan samt utökade grönytor främst i kantzonerna mot Mölndalsån. Risker kopplade till farligt gods, översvämningar samt stabilitet och geoteknik bedöms som acceptabla med vidtagna åtgärder.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

Planen innehåller blandad bebyggelse och olika funktioner i både befintlig och tillkommande bebyggelse. Närheten till både Göteborgs och Mölndals stadskärna ger tillsammans med tillgång till kollektivtrafik och cykelförbindelser goda möjligheter till en fungerande vardag. Tillskottet av bostäder och möjligheten till centrumverksamheter ger området förutsättningar att vara befolkat dygnet runt, vilket kan öka upplevelsen av trygghet. Detta gynnar de som bor och arbetar i området men kan också locka människor

utifrån, vilket kan göra Almedals fabriker till en mer allmän och öppen plats. Små torg och gränder i anslutning till både den befintliga och tillkommande bebyggelsen ger plats för möten och uppehåll i den kulturhistoriska miljön.

Eftersom det råder brist på gröna friytor i närområdet anger en planbestämmelse att gården ska anordnas som en grön gårdsmiljö med ytor för lek och rekreation. Även det öppna ytor som skapas inom planområdet, det blågröna stråket längs vattnet, bron och den nya parken väster om Mölndalsån ger utrymme för olika slags lek och rekreation vilket medför stora positiva sociala aspekter alla andra målgrupper.

Den intensiva trafikmiljön i närområdet ger upphov till buller vilket kan ge negativa konsekvenser för hälsan. Detaljplanens reglering säkerställer att bostäder med utemiljöer kan uppföras som klarar gällande riktlinjer för trafikbuller. Den skyddade bostadsgården bidrar till en trygg och fri lekmiljö samtidigt som planen ger ett ökat inslag av grönska såväl på den privata gården som i grönstråket utmed ån. Som helhet har planens påverkan på människors hälsa bedömts som positiv, med utgångspunkt i att alla de berörda miljöaspekterna påverkas positivt, eller hanteras i planen.

En social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har tagits fram som underlag till planförslaget. Denna bygger på studier och analyser av tidigare material av planområdet och kunskapsinhämtande i form av workshop med samtliga markägare och exploatörer samt stadens berörda förvaltningar. Där framkom att förtätningen av området längs Mölndalsån stärker sambandet mellan Göteborg och Mölndal med ny bostadsbebyggelse som skapar en blandad stadsmiljö och ökar variationen av människor i området. En ekologisk kantzon längs Mölndalsån och nya mötesplatser bidrar till rekreation och socialt umgänge och kan erbjuda lekfulla och upplevelserika miljöer. Närheten till Göteborgs stadskärna ger goda möjligheter för en fungerande vardag och ökat utbud av publika verksamheter vilket också möjliggör möten med barn och unga från olika områden. Det framkom även en viss oro för att det skapas barriärer och topografi som gör att området förblir något isolerat och det är viktigt att torg och mötesplatser på kvartersmark bevaras som öppna och inbjudande. Trafikmiljön och topografin kan skapa hinder för barnens rörelsefrihet och säkerhet även brist på tillräckliga grönområden och fritidsaktiviteter i närområdet gör att utformning av gator och årummet behöver noggrant säkerställas för en trygg miljö för såväl barn som alla målgrupper

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 20 november 2024.

Bilaga

1. Planbeskrivning: Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår i Göteborg (SBF-2023-00500)

Ärendet

Nämnden har fått en inbjudan från stadsbyggnadsnämnden om samråd av förslag till ny detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår i Göteborg. Tiden för samrådet pågår mellan den 9 oktober 2024 och den 19 november 2024, och nämnden har beviljats anstånd att inkomma med svar senast den 29 november 2024.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen yttrar sig i samrådet utifrån nämndens verksamhetsområden och perspektiv.

Kommunen har tagit fram ett förslag till en ny detaljplan vid Almedals fabriker. Planområdet är beläget i Mölndalsåns dalgång cirka tre kilometer söder om Göteborgs centrum (Brunnsparken) och cirka 1,3 kilometer söder om Korsvägen. Planen innebär ett tillskott av bostäder och verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärläge som pekats ut för planering av tät blandad stadsbebyggelse. Detta är en del i utvecklingen av Mölndalsåns dalgång från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av central innerstadskaraktär. Planområdet utgörs till största delen av tre privatägda fastigheter och kommunen äger del av Mölndalsån samt Almedalsvägen, Skårs Led och område väster om Mölndalsån i anslutning till planområdet. Exploatörerna för området är Platzer, Svenska Hus och Wallenstam. Att området till största del ägs av privatägda fastigheter påverkar kommunens möjligheter att ställa krav på kommunal service. Ingen bostad med särskild service (BmSS) finns med i aktuellt förslag till detaljplan. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 och överensstämmer med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång.



Figur 1: Planområdet med illustrerad bebyggelse enligt förslaget. (Platzer, Svenska Hus, Wallenstam, Liljewall).

Planförslaget innebär att befintlig äldre industribebyggelse bevaras och kompletteras med ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör cirka 270 lägenheter och tillkommande centrum, kontor, handel, verksamheter och parkering. Den första raden bebyggelse mot järnvägen och E6/E20 ska skydda bakomliggande bebyggelse mot buller, luftföroreningar och olycka med farligt godstransporter. Där byggnad inte uppförs kompletteras sträckan med skärmar. Bebyggelsen trappas ned mot väster för att anpassas till den mindre skalan inne i området och för att ge det nya bostadskvarteret goda dagsljusförhållanden. Inom kvartersmarken finns utrymme för mötesplatser och uteserveringar i anslutning till både befintlig och ny bebyggelse.

Området är platt utan större nivåskillnader och tillgängligheten för rörelsehindrade anses god. Nivåskillnader tas upp med trappor, ramper och hissar. Bostadskvarterets gård är förhöjd med parkeringsgarage under och nås via hiss från parkeringen eller utvändigt via trappor/ramper. Tillkommande byggnaders tillgänglighet säkerställs genom hiss. Parkering för boende och verksamma i området möjliggörs till stor del i garage under tillkommande bebyggelse samt i parkeringsanläggning närmast spårområdet där stadigvarande vistelse inte är lämplig. Gaturummen ska utformas för låga hastigheter så att också fotgängare och cyklister kan röra sig i gatan. Cykelparkering anordnas i cykelrum och utomhus kring byggnaderna. Gång- och cykelvägar finns på båda sidor om Mölndalsvägen. Närmaste kollektivtrafikhållplats är spårvagnshållplats Almedal på Mölndalsvägen, i anslutning till spårvagnshållplatsen finns också busshållplats. Detaljplanen innebär ingen utbyggnad eller utökning av kollektivtrafik och hållplatser och planområdet bedöms ha goda förutsättningar för ett hållbart resande.

I arbetet med detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika motstridiga krav och intressen. Den huvudsakliga avvägningen handlar om hur en förtätning i enlighet med översiktsplanen kan ske utifrån en god helhetsverkan och en rimlig omgivningspåverkan. Sammantaget bedöms de värden som tillförs staden i och med ett genomförande av detaljplanen väga upp förändringarna och att risker och miljöutmaningar går att hantera på ett bra sätt. Bebyggelse, stråk och platser utformas med utgångspunkt i och hänsyn till den befintliga industrimiljöns karaktär och närheten till Mölndalsån, som tas till vara och lyfts fram på ett sätt som stöder stadens övergripande ambitioner om ett utvecklat blågrönt stråk längs Mölndalsån.

Förvaltningens bedömning

Det är bra att staden förtätar området längs Mölndalsån och stärker sambandet mellan Göteborg och Mölndal med en blandad stadsbebyggelse, staden växer och det behövs fler bostäder. Vid Almedals fabriker skapas fler bostäder med tillgång till god boendemiljö, service, handel och kollektivtrafik vilket ökar variationen av människor i området som skapar trygghet för alla människor, inklusive förvaltningen för funktionsstöd målgrupper.

Förvaltningen tycker det är bra att detaljplanens område är platt utan större nivåskillnader och tillgängligheten för rörelsehindrade anses god.

Det öppna ytor som skapas inom planområdet, det blågröna stråket längs vattnet, bron och den nya parken väster om Mölndalsån ger utrymme för olika slags lek och rekreation vilket medför stora positiva sociala konsekvenser och ökar kvaliteten i livsmiljö för människor i alla målgrupper.

Göteborgs Stads Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2021-2026 gäller för Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser. Förvaltningen betonar vikten av att de relevanta rättighetsområdena inom programmet ska uppfyllas i detaljplanen och att stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning för alla stadens invånare vid stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer och vid nybyggnation av bostäder. Tillgänglighet, trygghet, orienterbarhet, inkluderande miljöer och offentliga platser samt närhet till grönområden är viktiga aspekter i en god livsmiljö för alla människor.

Att hyra in kommunal service hos privata fastighetsägare är inte förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU). Därför arbetar stadsfastighetsförvaltningen tillsammans med förvaltningen för funktionsstöd med en upphandling av lokaler för BmSS hos privata fastighetsägare för att tillgodose behovet av BmSS. Att marken till största del är privatägda fastigheter påverkar stadens möjligheter att ställa krav på byggnation av BmSS, både friliggande och inhyrda. Förvaltningen vill ändå understryka att Göteborgs Stad behöver fortsatt planera och bygga fler BmSS. Under de närmsta fem åren bedöms ett tillskott av cirka 340 nya BmSS lägenheter i Göteborg och varje möjlighet till att tillskapa BmSS bör ses över. Behovet är störst av BmSS i egen byggnad men även lägenheter i flerfamiljshus behövs. Staden samverkar i tidiga skeden för att hitta lämpliga tomter utifrån behovet för förvaltningens målgrupper, representanter från förvaltningen för funktionsstöd ingår i dessa grupper.

Förvaltningen föreslår att nämnden för funktionsstöd tillstyrker förslaget till ny detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Almedals fabriker inom stadsdelen Skår i Göteborg.

Camilla Blomqvist

Maria Berntsson

Förvaltningsdirektör

Tillförordnad avdelningschef Kvalitet och utveckling