

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-26

Diarienummer N164-0285/21

Handläggare: Sonja Pettersson, Emma Persson

Telefon: 031-367 92 74

E-post: sonja.pettersson@socialcentrum.goteborg.se

Samråd för Detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

Socialnämnden Centrum beslutar att tillstyrka förslag till Detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg, med hänvisning till de synpunkter som framkommer i förvaltningens tjänsteutlåtande.

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 kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg. Socialnämnden Centrum har fått ärendet för yttrande under samrådstiden.

Detaljplanen avser två kvarter i den centrala staden längs Lorensbergsgatan, som ligger mellan Avenyn och Heden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra om-, till och påbyggnad inom kvarteren samt säkerställa ett bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen. Syftet är också att genom detaljplan bekräfta pågående användningar inom området som idag saknar planstöd. Planförslaget möjliggör cirka 150 bostäder samt kontorsytor och centrumverksamheter så som restaurang och service.

Förvaltningen föreslår att tillstyrka planförslaget i samrådsskedet med synpunkter enligt detta yttrande. Förvaltningen ser positivt på att bostäder tillkommer på redan bebyggd mark i en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och service. Det är positivt för upplevelsen av trygghet att Lorensbergsgatan aktiveras. Däremot finns det sociala 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den föreslagna utvecklingen innebär framför allt kostnader för fastighetsägarna. Förslaget har ingen direkt påverkan på socialnämnden Centrums budget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bostäder i ett centralt, kollektivtrafikhärläge kan bidra positivt till delmålet att minska klimatpåverkan från transporter i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Tillgång till kollektivtrafik, samt bra gång- och cykelkopplingar, skapar bra förutsättningar för en vardag utan krav på bil. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och centrumverksamheter på redan bebyggd mark, vilket är positivt jämfört med att bygga på grönytor eller naturmark. Generellt sett innebär det ett lägre klimatavtryck att bygga om befintliga fastigheter jämfört med att bygga nytt.

Staden har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte bör medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt utredningar om luftmiljö, buller, samt dagvatten och skyfall överskrider förslaget inte miljö kvalitetsnormer eller andra riktlinjer.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget kan bidra till att Lorensbergsgatan aktiveras, vilket är positivt för upplevelsen av trygghet.

Det finns en risk att staden tillskapar bostäder utan att säkert veta att det går att möjliggöra ett fungerande vardagsliv med grundskola och förskola i närområdet. Detta förhållningssätt riskerar särskilt att påverka 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) 2025-03-18.

Bilagor

1. Planbeskrivning, Detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg, 2025-01-09
2. Illustrationsritning, 2024-11-08

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-17 om samråd för Detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg. Socialnämnden Centrum har fått ärendet för yttrande under samrådstiden 22 januari - 25 februari 2025 och beviljats förlängd remisstid till 27 mars 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 genom beslut om startplan för år 2020, där ärendet är listat, att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 m.fl. inom stadsdelen Lorensberg. Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande.

Socialnämnden Centrum har inte yttrat sig i ärendet tidigare.

Planförslaget

Detaljplanen avser två kvarter i den centrala staden längs Lorensbergsgatan, som ligger mellan Avenyn och Heden. Inom planområdet finns det idag en blandning av funktioner så som bostäder, gymnasieskola, vård, kontor, verksamheter och parkeringshus.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra om-, till och påbyggnad inom kvarteren samt säkerställa ett bevarande av värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen. Syftet är också att genom detaljplan bekräfta pågående användningar inom området som idag saknar planstöd.

Planförslaget innebär att cirka 150 bostäder kan tillkomma i centrala staden. Bostäderna utgörs av bostadslägenheter i tillbyggnad och påbyggnad, studentbostäder i ombyggda kontorslokaler och radhus på parkeringshusets tak. Planförslaget möjliggör också fler kontorsytor och centrumverksamheter så som restaurang och service.

Planen genererar ett ökat behov av skol- och förskoleplatser som inte kan omhändertas i den aktuella detaljplanen.

Planområdet omfattar cirka en hektar och fastigheterna inom planområdet ägs av Wallenstam, Balder, Sigillet, det kommunala bolaget Göteborgslokaler samt en privat bostadsrättsförening.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i maj 2022, förutom det vägledande förhållningssätt som anges för riksintressen för kulturmiljövården.

Området

Planområdet ligger i primärområdet Vasastaden och angränsar till primärområdena Heden och Lorensberg. Dessa primärområden ingår i mellanområdet Norra Centrum. Stora delar av mellanområdet består av det historiska Göteborg och utgör riksintresse för kulturmiljövård. Mellanområdet kännetecknas av sin citykaraktär med stora rörelser av människor och god tillgång till kollektivtrafik. I planens närområde finns många arbetsplatser och ett stort utbud av kultur, restauranger och butiker.

Planområdet har god tillgänglighet till flertalet parker. Flera parker i Norra Centrum är dock bullerutsatta, inklusive de närmsta bostadsnära parkerna Lorensbergsparken och Exercisparken vid Heden.

Norra Centrum skiljer sig från Göteborg i stort då det är färre barn och unga under 20 år som bor i området. Det är fler unga vuxna och något fler äldre som bor i mellanområdet jämfört med snittet i Göteborg. Medelinkomsten är högre än snittet för Göteborg och särskilt i primärområdet Lorensberg där också en större andel av befolkningen är över 50 år.

I Vasastaden är mer än hälften av bostäderna byggda före 1940 men det förekommer även viss mer samtida byggnation. I Lorensberg är samtliga bostäder i primärområdet byggda före 1940. I både Vasastaden och Lorensberg är det en relativt jämn fördelning mellan hyres- och bostadsrätter i området. Lite fler än hälften av bostäderna är hyresrätter, och de flesta av dessa tillhör privata hyresvärdar.

I Norra Centrum råder det brist på både skol- och förskoleplatser och behovet tillgodoses för närvarande genom provisoriska lokaler. Staden undersöker möjligheten att bygga ut befintliga skolor och förskolor för att tillskapa flera platser men det finns i nuläget ingen långsiktig lösning.

Social komplexitetsnivå

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.

Vid startmötet för den aktuella detaljplanen bedömdes den sociala komplexitetsnivån i planarbetet till 2, vilket innebär att det är en mindre plan som bedöms innehålla vissa enklare sociala utmaningar. I det aktuella planförslaget har antalet bostäder dock ökat jämfört med planstart och förvaltningen har därför föreslagit att nivån bör ändras till 3.

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 en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och service. Att Lorensbergsgatan aktiveras är positivt för upplevelsen av trygghet. Däremot finns det sociala 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.

Bostäder, bostadsbrist och segregation

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och centrumverksamheter på redan bebyggd mark, vilket förvaltningen ser som positivt eftersom det är stor konkurrens om marken för att tillgodose olika behov i de centrala delarna av staden.

Stadsbyggnadsförvaltningen skriver i planbeskrivningen att en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer är positivt då det bidrar till en minskad bostadssegregation. Förvaltningen delar synen, men vill samtidigt uppmärksamma skillnaden mellan bostadssegregation och boendesegregation. 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 medelinkomst.

Det råder brist på studentbostäder i Göteborg och förvaltningen ser positivt på att planförslaget möjliggör ett tillskott av denna boendeform. Förvaltningen har i sin behovsanalys över livsvillkor och hälsa pekat ut studenter som en prioriterad målgrupp att uppmärksamma. Bland studenter på högskola och universitet är andelen med nedsatt psykiskt välbefinnande högre än bland yrkesarbetande i samma åldersgrupp. Studenter rankar en trygg bostadssituation som en av de viktigaste påverkansfaktorerna på den psykiska hälsan.

Vidare ser förvaltningen att det är viktigt att studentlägenheterna har tillgång till bostadsgård. Den bostadsnära utomhusmiljön är en viktig förlängning av bostaden, framför allt för mindre bostäder. I det här fallet har studentbostäderna dessutom bara fönster mot gatan, vilket ökar behovet av tysta miljöer.

Förvaltningen ser en målkonflikt med att tillbyggnad av bostäder på Lorensbergsgatan 14 och 16 tar yta från befintlig innergård i anspråk. Planarbetet behöver studera vilka funktioner och kvaliteter som eventuellt behöver tillkomma i utomhusmiljön för att skapa en god boendemiljö. Förvaltningen instämmer därför också i bedömningen att förstärkningsåtgärder på allmän plats i närheten av planområdet blir viktiga då belastningen på friytor kommer öka.

Trygghet

Förvaltningen ser positivt på att ett genomförande av detaljplanen innebär möjligheter till mer aktivitet på Lorensbergsgatan, som idag präglas av garageutfarter och trafik. Fler boende i kvarteren kan innebära ett högre flöde av människor på gatan och tillsammans med tillkommande verksamheter i bottenplan kan det bidra till att den upplevda tryggheten ökar. Förslaget har därför möjlighet att vända identiteten från bakgata till centrumgata.

Parkeringshus kan upplevas som otrygga och är platser där det förekommer brottslighet och missbruk. Därför ser förvaltningen att det i fortsatt planarbete blir viktigt att arbeta med utformning av bostadsentréer för studentbostäder och radhus som ligger i anslutning till parkeringshuset, så att de inte upplevs som otrygga.

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.

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. 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.

Tillkommande bostäder i planen genererar ett behov av både skol- och förskoleplatser, men behovets storlek behöver utredas vidare efter samråd då omfattningen av tillbyggnaden är fastslagen. Förvaltningen anser inte att frågan är tillräckligt belyst i planhandlingarna då stadsbyggnadsförvaltningen endast konstaterar att staden behöver tillskapa platser. 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 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 påverka 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

Resultatet av detaljplanens arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser redovisas kortfattat i planbeskrivningen. Utifrån aktuellt underlag ser förvaltningen inte att omfattningen av analyserna lever upp till en social komplexitetsnivå 3, som planarbetet borde förhålla sig till efter ett ökat bostadsinnehåll.

Förvaltningen saknar en motivering till bedömningen av barns bästa, som ska göras enligt barnrättslagen (FN:s barnkonvention). Vid social komplexitetsnivå 3 kan det även vara aktuellt att inhämta kunskap genom dialog med människor med relation till platsen.

Förvaltningen har deltagit vid en workshop om nulägesinventering, men det framgår inte av planhandlingarna om det finns utförligare arbetsmaterial kopplat till efterföljande steg i social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys. Förvaltningen ser att steget om åtgärdsförslag och ansvarsfördelning är viktigt för att omsätta den samlade kunskapen från workshopen till konkreta åtgärder. Konsekvensanalyserna är processororienterade arbetssätt och det är viktigt att de sociala frågorna följs upp och finns med under hela processen.

Socialförvaltningen Centrum

Sandra Säljö
Förvaltningsdirektör