

## PROGRAMIDÉ

Gråberget kompletteras med cirka **300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler.**

**I första hand bebyggs redan ianspråktagen mark.** I de fall grönytor tas i anspråk bör kompensationsåtgärder vidtas.

**Allmänna platser upprustas,** såsom parkområdet vid reservoaren och gångvägar upp till berget. Sammanhållna grönstråk bevaras.

Bebyggelsen förläggs i huvudsak längs befintliga gator, vilket ska bidra till att **öka upplevelsen av trygghet** i mer ödsliga lägen.

**Området kompletteras med bostadstyper som saknas idag,** vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen.

**Gråbergets tidstypiska bebyggelsestruktur bevaras** med grönstråket runt berget och den sammanhållna siluetten.



# PROGRAM FÖR GRÅBERGET

INOM STADSDELEN MAJORNA I GÖTEBORG, PROGRAMSAMRÅD FEBRUARI 2011



Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

DIARIENUMMER: 0576/09

# INLEDNING

## BAKGRUND OCH SYFTE

Göteborg behöver fler bostäder. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar.

Ett stort antal förfrågningar om att bygga bostäder på Gråberget har kommit in till kommunen. Stadsbyggnadskontoret anser att det finns möjlighet att komplettera Gråberget med ny bebyggelse. En sådan komplettering ska dock ske med hänsyn till den redan bebyggda miljön och dess invånare. Park- och naturmark som har betydelse för de boende i Majorna ska i första hand behållas. I andra hand kan även sådana grönytor tas i anspråk men då bör dess värde ersättas genom kompensationsåtgärder, önskvärda sådana diskuteras i programarbetet.

## WORKSHOP OM GRÅBERGET - EN KUNSKAPSIHÄMTNING

I arbetet med programmet har en workshop med cirka 20 boende och verksamma på Gråberget genomförts för att ta del av deras kunskap om hur området används idag. Syftet var även att höra vad de har för idéer om hur området skulle kunna utvecklas, både när det gäller ny bebyggelse, förbättringar av allmänna platser, trafikfrågor m.m.

Gråberget upplevs som en egen avgränsad del av staden som ligger i nära anslutning till innerstaden. Grönkan, utsikten och god grannsämja upplevs som de stora kvaliteterna. Det stora förbättringsbehovet låg i upprustade, trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser. Önskemål framfördes om ytterligare en förbindelse i sydöst samt bevarandet av parkering för befintliga boende. För fördjupning: se separat dokument "Workshop, Gråberget".

## SAMRÅDSFRÅGOR

Hur används och fungerar området idag?

Vilka kvaliteter är viktiga att värna?

Vilka brister bör åtgärdas?

Vilka typer av bostäder bör programområdet kompletteras med?

**Lämna gärna synpunkter innan den 29 mars 2011  
på: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)**



Programområdet ligger cirka tre kilometer söder om Göteborgs centrum i stadsdelen Majorna.



Programområdets avgränsning.



Bilder från workshop med boende på Gråberget.

# FÖRSLAG

## NY BEBYGGELSE

Föreslagna bebyggelseområden innehåller sammanlagt cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler. Många av de föreslagna områdena ligger på begränsade ytor i brant terräng. De svåra förutsättningarna gör att kreativa lösningar krävs för att kunna skapa attraktiva bostäder och kringytor.

I och med att större delen av marken inom programområdet upplåts med tomträttsavtal eller arrendavtal kan möjligheterna till komplettering på vissa platser försvåras. Kommunen tar kontakt med berörda parter.

### Bebyggelsestruktur och byggnadshöjder

Den befintliga bebyggelsen har ett tydligt förhållningssätt till berget och omgivningen, vilket föreslås respekteras när området kompletteras. Utgångspunkten är därför att behålla den tydliga bebyggelsegränsen mot öster genom att undvika tillkommande bebyggelse i grönstråket ner mot Godhemsgatan och Såggatan. Mot väster och norr finns däremot möjligheter till kompletteringar som i princip inte inkräktar på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen.

Ny bebyggelse ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse samt till områdets topografi. Höjden på bebyggelsen föreslås underordna sig befintlig bebyggelse för att behålla Gråbergets sammanhållna stadssiluett. Utgångspunkten är att tillkommande bebyggelse längs gator utformas som lameller i fyra våningar.

För fördjupning: se separat dokument ”Gråberget - ett antikvariskt planeringsunderlag, 2010

### Bebyggelsesammansättning

På grund av att lägenhetsbeståndet på Gråberget till största del utgörs av mindre lägenheter bor här främst ungdomar och pensionärer. Ny bebyggelse bör varieras av flerbostadshus eller småhus, bostadsrätt, hyresrätt eller egnahem. Då ett mål är att locka hit fler barnfamiljer bör större bostäder i anslutning till grönska utgöra ett viktigt inslag i den nya bebyggelsen.

Samtliga områden, utom nummer 9, ligger i anslutning till befintliga gator. Om bottenvåningarna utformas öppna och varierade kan trivselen och upplevelsen av trygghet öka längs gatorna. I många lägen på berget finns det inte underlag för butiker i bottenvåningarna, istället kan exempelvis förskolor lokaliseras här.

### Hållbart byggande

2009 fastställde fastighetsnämnden att all ny bostadsbebyggelse på kommunal mark ska följa programmet för miljöanpassat byggande i Göteborg. Programmet innebär bl.a. att en långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas.



Foto: Oskar Bladh

Gråberget på 1950-talet.



Befintlig bebyggelse har ett tydligt förhållningssätt till topografien.



Brunnberg&Forshed



Brunnberg&Forshed



Inspirationsbilder för ny bebyggelse på Gråberget som föreslås i brant terräng.

# BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH UPPRUSTNING AV ALLMÄNNA PLATSER

## GENERELLA PRINCIPER

- Ny bebyggelse ska förhålla sig i struktur och höjd till närliggande bebyggelse. Befintlig siluett ska hållas.
- Varierade och öppna bottenvåningar eftersträvas. Parkeringsgarage skall inte förläggas i bottenvåning ut mot gatan.
- Gångvägar ska ses över gällande behov av ny markbeläggning, belysning och ledstänger.
- Samtliga områden utom nummer 9 ligger i anslutning till befintliga gator - ingen ny infrastruktur krävs. Läget intill gatan bidrar till att öka upplevelsen av trygghet.

## TECKENFÖRKLARING

- Kan vara lämpligt att bebygga
- Olämpligt att bebygga
- Befintlig bebyggelse som ej bör kompletteras
- Grönt stråk ska bevaras framför randbebyggelsen
- Gångstråk

**A** Ny mötesplats med t.ex. park, utsiktsplats, lek, odling, kultur [gamla reservoaren]. Flera samlade funktioner ger förutsättningar för att platsen befolkas.

**1** Till största del ianspråktagen mark. Positivt med bebyggelse ur stadsbildssynpunkt. Befintlig parkering bör ersättas. Alternativt läge för scoutverksamhet bör utredas. Vattenpumpstation, återvinningsstation och ledningar måste flyttas. Ny bebyggelse ska förhålla sig i struktur och höjd till hus på samma sida av Kabelgatan. Bör finnas lokaler i bottenvåningarna mot gator. Lämpligt för förskola? Lämpligt för större gemensam parkeringslösning?  
Ca 80 lgh

**2** Delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Ev. problematiskt att anordna parkering och uteplatser. Hänsyn ska tas till ev. bergtunnlar i området. Viktigt att inte inkräkta på parken.  
Ca 25 lgh

**3** Delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Brant - innebär sprängning. Ev. problematiskt att anordna parkering och uteplatser. Hänsyn ska tas till bergtunnlar i området.  
Ca 30 lgh

**9** Delvis ianspråktagen mark, delvis naturmark. Delvis brant - innebär sprängning. Ny infrastruktur krävs. Smal tillfart. Inom området ligger en fungerande byggnad för gruppbostad och daglig verksamhet. Lämpligt att riva byggnad och utnyttja marken mer effektivt? Viktigt att bevara grönzon mot randbebyggelsen. Lämpligt för förskola? Lämpligt med radhus?  
Ca 40 lgh

**8** Delvis ianspråktagen mark, delvis naturmark. Delvis brant - innebär sprängning. Befintlig parkering måste ersättas. Bör finnas lokaler i bottenvåningarna mot gatan. Transformatorstation måste ev. flyttas. Gångväg måste ev. flyttas.  
Ca 25 lgh

**C** Gångvägen kompletteras med ramp för cyklar och barnvagnar.

**7** Grönområde. Ytterligare ca 10 lgh möjligt (ca 30 lgh möjligt om bef. byggnad ersätts) Öppen plats. Plant.  
Ca 10-30 lgh

**6** Ianspråktagen mark. Fungerande byggnad med förskola. Högt läge - viktigt att Gråbergets siluett inte bryts. Vid exploatering bör befintlig förskola ersättas, förslagsvis i bottenvåningen.  
Ca 20 lgh

**5** Blandskog med stor andel ek. Naturvärden ska utredas i detaljplan. Viktigt att bevara grönzonen mot randbebyggelsen. Innebär sprängning. Parkering och återvinningsstation behöver ev. ersättas. Hänsyn ska tas till bergtunnlar i området.  
Ca 50 lgh

**B** Kan en ny gångförbindelse anordnas ner mot Ekedalsgatan och Slottskogen?

**4** Delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Brant - innebär sprängning. Transformatorstation måste flyttas eller inrymmas i ny bebyggelse. Bör finnas lokaler i bottenvåningen mot gatan.  
Ca 20 lgh



*Utsikten ifrån Gråberget är en stor kvalitet som bör förstärkas.*



*Den gamla vattenreservoaren kan göras synlig.*



*Kan en naturlekplats anordnas?*



*Kan odling anordnas i park- och naturområdena?*

## GRÖNOMRÅDEN

De sammanhängande grönstråken bevaras. Tillkommande bebyggelse koncentreras för att så mycket som möjligt av grönytorna ska kunna sparas. I skogsområdena bör naturvårds-åtgärder genomföras såsom gallring och slyröjning.

Göteborgs kommun arbetar med kompensationsåtgärder, vilket innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering kompenseras genom åtgärder inom planområdet eller på annan plats i kommunen.

Som en eventuell kompensationsåtgärd på Gråberget föreslås det stora sammanhållna grönområdet på höjden väster om Kabelgatan utvecklas till ett mer attraktivt rekreationsområde. Många undviker idag att vistas i området eftersom det upplevs som otryggt och nedgånget. Området norr om tillfarten till reservoaren bevaras som otuktat skogsområde för promenader och lek medan området i söder kring reservoaren föreslås utvecklas till en mer parkliknande mötesplats.

Den blivande parken ligger i ett centralt läge på Gråberget som är flackt och relativt lättillgänglig från Årlegatan. Ny bebyggelse föreslås i direkt anslutning till parken vilket, med rätt utformning, kan bidra till att öka tryggheten i parken.

Flera samlade funktioner i parken ger förutsättningar för att platsen befolkas. En naturlekplats skulle kunna anordnas och ett område kanske kan avsättas för närodling? Den gamla vattenreservoaren från förra sekelskiftet kan göras mer synlig och tillgänglig och då området ligger högt med vacker utsikt kan en särskild utsiktsplats iordningställas.

Den nyare vattenreservoaren är ett skyddsobjekt och det är inte möjligt att förlägga bebyggelse på reservoarens tak. Huruvida taket kan användas på annat sätt, exempelvis för solfångare, bör utredas vidare. Användningen får inte påverka anläggningens säkerhet. Reservoarens fasad är delvis täckt med nät som klätterväxter växer på. Idén skulle kunna utvecklas så att hela fasaderna täcks av grönska.

## SERVICE

Tillskottet av bostäder bidrar till att stärka underlaget för offentlig och kommersiell service i Majorna.

Förutsättningar att förlägga verksamheter i bottenvåningarna bedöms som bäst vid de mer befolkade gatorna vid bergets fot. Verksamheter bör även inrymmas intill befintliga butikslokaler vid Stortoppsgatan.

Det finns ett stort behov av förskolor i kommunen. En ny förskola på Gråberget kan försörja även andra delar av Majorna och inom programområdet är det önskvärt med 6 nya avdelningar. Vid nyexploatering i centrala delar av staden bör marken utnyttjas effektivt. Förskolor bör därför inrymmas i bostadshusen alternativt vara i minst

två våningar samt ha en liten inhägnad gård och istället utnyttja grönytor som även allmänheten har tillträde till för utevistelse.

Område 1 och 9 är mest lämpade för förskolor. Här finns utrymme för tillräckligt stora gårdssytor och direkt närhet till större tillgängliga grönområden. I område 6 finns idag en förskola som vid exploatering bör ersättas.

Det finns ett behov av bostäder med särskild service (BmSS) inom kommunen. Inom programområdet är det önskvärt med ett tillskott om 6 lägenheter.

## TRAFIK

### Gång- och cykelvägar och kollektivtrafik

På grund av de stora nivåkillnaderna är Gråberget svårtillgängligt för fotgängare och cyklister. Befintliga förbindelser består delvis av trappor. I prioriterade lägen föreslås trappor kompletteras med ramper för att förbättra tillgängligheten med cykel och barnvagn. Gångstråken är även i behov av upprustning i form av bl a bättre ledstänger, belysning och slyröjning för att förbättra tryggheten.

Önskemål finns om ytterligare en gångförbindelse i sydöst. En översiktlig studie har visat att terrängförhållandena gör det svårt att anlägga en fullständigt tillgänglig gångväg i detta läge. Istället är en förbindelse med trappor önskvärd.

Buss 90 tar 12 min till Brunnsparken och trafikerar Gråberget med halvtimmestrafik. Mariaplan och Chapmans-torg erbjuder tät spårvagnstrafik. Det finns även en flexlinje genom området.

### Biltrafik och parkering

Befintligt gatunät har tillräcklig kapacitet för de föreslagna nya bebyggelseområdena. Ny bebyggelse förläggs till största del utmed befintligt gatunät. Endast område 9 behöver ny angöring.

Parkering för de som nu bor i stadsdelen tillgodoses i hög utsträckning på gatumark och på några samlade parkeringsplatser och garage. Det finns idag en upplevd brist på parkering. En översiktlig parkeringsutredning visar att antalet tillgängliga p-platser uppfyller kommunens parkeringsnorm. Någon utbyggnad av allmän parkering planeras därför inte.

Tillkommande behov av parkering för ny bebyggelse ska lösas inom respektive fastighet.

Större parkeringar direkt på marken eller garage i bottenvåningen mot gatan innebär ofta otrygga och ointressanta miljöer, vilket inte anses kunna accepteras på Gråberget.

Alternativet att anlägga ett större p-hus centralt på Gråberget har avfärdats efter översiktliga studier, då området är attraktivt och bättre lämpat för bostäder. Parkering måste istället anordnas i garage under mark eller liknande inom respektive fastighet.



Gråberget har nära till Mariaplans goda utbud av kollektivtrafik.



Trapporna upp för Gråberget bör kompletteras med ramper för cyklar och barnvagnar.



Bottenvåningar bör utformas öppna och varierade för att öka trivselen och upplevelsen av trygghet längs gatorna.

# KONSEKVENSER

En behovsbedömning har genomförts vilken är avstämd med Länsstyrelsen i december 2010. Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Programmets intentioner följer kommunens översiktsplan.

Genom en komplettering av ett befintligt område, utnyttjas befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt, vilket är positivt ur alla hållbarhetsaspekter - ekologiska, ekonomiska och sociala.

I den fortsatta planeringen är det viktigt att bl a belysa påverkan på naturvärden, dagvatten samt sociala aspekter.

## Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna har särskilt studerats under programarbetet. Upprustning av gångvägar kommer att öka framkomligheten till och från Gråberget liksom tryggheten utmed dessa stråk. Förslaget med en tydlig offentlig mötesplats kan koncentrera besökarna hit och befolka den mer, vilket kan bidra till fler spontana möten.

Upplevelsen av trygghet väntas öka med fler boende som vistas i området. Även de öppna bottenvåningarna syftar till att öka tryggheten utmed i många fall delvis ödsliga gator.

En variation i bostadsutbudet bör eftersträvas vilket kan leda till en större social blandning inom stadsdelen.

## Natur- och kulturmiljö

Ett antikvariskt planeringsunderlag för Gråberget har tagits fram, vilket är av stor vikt i fortsatt planering när gestaltning av tillkommande bebyggelse ska diskuteras, samt när mer konkreta projekt ska konsekvensbedömas.

Den befintliga bebyggelsens tydliga förhållningssätt till berget och omgivningen föreslås respekteras när området kompletteras. Utgångspunkten är att bevara områdets siluett och att området behåller den tydliga gränsen mot grönområdet i öster i branten ner mot Godhemsgatan och Såggatan, genom att undvika bebyggelse där. Kompletteringarna bedöms därför inte inkräkta på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen.

Det finns uppgifter om en fornlämning i närheten av vattenreservoaren vilken inte påverkas av programförslaget.

Inga kända rödlistade arter finns inom området. Om område 5 tas i anspråk försvinner delar av ett parti upp vuxen ekskog. En naturinventering bör genomföras i detaljplaneskedet för de områden där exploatering föreslås på naturmark.

## Programarbetet och processen

### Vad är ett planprogram?

Syftet med ett planprogram är att utreda lämplig markanvändning på en plats samt att översiktligt behandla frågor som bebyggelse, trafik, miljö och genomförande. Det färdiga programmet anger kommunens avsikter med platsen och utgör grund för kommande detaljplanering. Syftet med samrådet av programmet är framförallt att inhämta ytterligare information och synpunkter.

### Programsamråd

Samrådet pågår fr o m 16 februari t o m 29 mars 2011. Informationsmöte kommer att hållas den 10 mars kl. 18.00 i Dalheimers hus, Slottskogsgatan 12.

Under samrådstiden finns förslaget utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20. Besökstid dagligen kl. 08.00 - 16.30 (ej lör- och helgdagar). Förslaget finns även utställt på Majornas bibliotek, Dalheimers hus och på Stadsbyggnadskontorets hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Skicka dina synpunkter skriftligt **senast den 29 mars 2011** under adress Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg, eller via e-post [sbk@sbk.goteborg.se](mailto:sbk@sbk.goteborg.se). Ange namn och adress samt ärendets diarienummer 0576/09.

Information om förslaget kan lämnas av Anna Signal, tfn 031-368 15 53 eller Karolina Örneblad, tfn 031-368 19 88.

### Fortsatt arbete

Efter att programmet har varit ute på samråd och inkomna synpunkter övervägts och sammanställts, kan byggnadsnämnden ta ställning till inriktning i det fortsatta arbetet. Därmed kan detaljplanearbete påbörjas för delar av programområdet, vilket tidigast påbörjas sommaren/hösten 2011. Flera frågor behöver belysas närmare i detaljplaneskedet, bl a gestaltning av ny bebyggelse, gator och allmänna platser, parkeringsbehov etc.

### Vill du läsa mer?

Hela programhandlingen med underlagsmaterial finns utställt på Stadsbyggnadskontoret, Majornas bibliotek, Dalheimers hus och på kommunens hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

