



Göteborgs Stad

Majorna-Linné

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2011-03-31
Diarienummer N135-
0054/11

Utvecklingsavdelningen

Ilona Stehn
Telefon 365 80 00 (vx1)
E-post: fornamn.efternamn@majornalinne.goteborg.se

Yttrande angående program för Gråberget

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 14 december 2010 att genomföra samråd för rubricerat ärende. Stadsdelsnämnden har fått ärendet för yttrande under samrådstiden 16 februari – 29 mars 2011 och beviljats uppskov till 4 maj 2011.

Förslag till beslut i stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Tjänsteutlåtandet översänds som eget yttrande till Byggnadsnämnden.
Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

I programförslaget kompletteras Gråberget med cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler. Ur socialt perspektiv är förvaltningen övervägande positiv till förslaget, och ser att det ger Gråberget ökade möjligheter till att bli ett mer levande och tryggare område. Idag kännetecknas området av små lägenheter, många ensamboende i olika åldrar och bostadsrätter. Därför vore det positivt om den nya bebyggelsen till större delen består av stora lägenheter och hyresrätter. Idag bor det relativt få barnfamiljer på Gråberget, trots att området är en bra uppväxtmiljö för barn, med mycket grönområden och bättre luftkvalitet än områdena runt omkring. Därför är området också idealiskt för förskolor. Däremot är bristen av friytor för boende problematisk på många av de föreslagna platserna. Många av de föreslagna platserna minskar andelen grönyta på Gråberget.

Bakgrund

I programförslaget kompletteras Gråberget med cirka 300 bostäder, förskolor och verksamhetslokaler. I första hand föreslås bebyggelse på redan ianspråktagen mark. I de fall grönytor tas i anspråk föreslås att kompensationsåtgärder vidtas. Allmänna platser bör enligt förslaget upprustas, såsom parkområdet vid reservoaren och gångvägar upp till berget. Programförslagets ambition är att bevara sammanhållna grönstråk. Bebyggelsen föreslås i huvudsak längs befintliga gator, vilket ska bidra till att öka upplevelsen av trygghet i mer ödsliga lägen. I programförslaget kompletteras området med bostadstyper som saknas idag, vilket ska bidra till en större social blandning inom stadsdelen. Ambitionen i förslaget är att Gråbergets tidstypiska bebyggelsestruktur bevaras med grönstråket runt berget och den sammanhållna siluetten.

Konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv

Ur socialt perspektiv är förvaltningen övervägande positiv till förslaget, och ser att det ger Gråberget ökade möjligheter till att bli ett mer levande och tryggare område. Förutsättningar för detta ligger framförallt i att centrumdelen av Gråberget förstärks med bostäder, lokaler och förskolor, att den nya bebyggelsen mestadels läggs invid gatan och inte minst att fler flyttar hit. Även den föreslagna parken med naturlekplats och odlingslotter kan bli en bra mötesplats för alla åldrar.

Det är också positivt ur socialt perspektiv med programförslagets ambition att komplettera området med bostadstyper som saknas idag, för att bidra till en större social blandning. Idag kännetecknas området av små lägenheter, många ensamboende i olika åldrar och bostadsrätter. Därför vore det positivt om den nya bebyggelsen till större delen består av stora lägenheter och hyresrätter (Se Bilaga 2, Upplåtelseformer). Idag bor det relativt få barnfamiljer på Gråberget, trots att området är en bra uppväxtmiljö för barn, med mycket grönområden och bättre luftkvalitet än områdena runt omkring. Därför är området också idealiskt för förskolor (Se Bilaga 2, Trafikmängd, grönytor och 6-12-åringar).

Däremot är bristen av friytor för boende problematisk på många av de föreslagna platserna. Det vill säga att vissa av de föreslagna husen kommer att ha en minimal egen yta eller ingen yta alls, i anslutning till huset. Detta försvårar barnens möjlighet att röra sig ute på egen hand, som exempelvis på en egen gård, och är inte att föredra. Det går också emot ambitionen att fler barnfamiljer ska kunna bo här. Förvaltningen vill gärna se förslag på hur den frågan kan lösas.

Många av de föreslagna platserna minskar andelen grönyta på Gråberget. Eftersom tillgången till allmänna närliggande grönytor är begränsad, så är det en negativ konsekvens av förslaget.



Programområdets avgränsning

Förvaltningens överväganden

Förslagna bebyggelseområden och upprustning av allmänna platser



1. Kabelgatan/Stortoppsgatan

- a) Scoutstugan vid Kabelgatan, ca 15 lgh
- b) Garage längs Kabelgatan, ca 30 lgh
- c) Parkering vid Stortoppsgatan, ca 40 lgh

Förvaltningen ställer sig positiv till att bebygga område 1. Bebyggelse här stärker områdets centrumdel, dels genom sin placering där två huvudstråk möts, och dels genom förslaget på lokaler och förskola. Det är också positivt att denna del ligger på mestadels redan ianspråktagen mark. Detta område kan med fördel vara bland de första som bebyggs.

Behovet av förskolor är stort Majorna-Linné. Helst ser förvaltningen att förskolorna är friliggande och så stora som möjligt, minst 3 avdelningar, men hellre större. Att plocka in några avdelningar här och där i bottenvåningarna på hus är inte önskvärt.

För äldreboendet är det viktigt att de ersatta parkeringsplatserna läggs i nära anslutning till byggnaden. Förvaltningen planerar även att inrymma förskola i äldreboendets lokaler, och det är viktigt att detta finns med i den fortsatta planeringen.

I och med att äldreboendet ligger i nära anslutning till område 1, så ser förvaltningen att det kan vara lämpligt att anordna någon typ av trygghetsboende för äldre här. Helst i områden c, då det är närmast. Ett annat alternativ skulle kunna vara att extra stor vikt läggs på tillgängliga lägenheter. Fördelen med det är närheten till det befintliga äldreboendet, som redan idag fungerar som en mötesplats. Här finns lunchservering, sinnenas trädgård, dagcentral och seniorcenter. Här finns också närhet till hemtjänst och hemsjukvård.

2. Ärlegatans övre del, ca 25 lgh

Förvaltningen ställer sig i stort positiv till att bebygga område 2. Här finns dock en viss tvekan med tanke på bristen på friytor för boende. Den fina parken bredvid kan till viss del kompensera denna brist, men det kan inte helt ersätta en "egen" plats för de boende. Det är positivt att denna del till viss del ligger på redan ianspråktagen mark, men enligt förslaget kommer även en del grönyta tas i anspråk.

3. Ärlegatans nedre del, ca 30 lgh

Förvaltningen ställer sig i stort positiv till att bebygga område 3. Här finns dock samma tvekan med tanke på bristen på friytor för boende. Ärlegatan upplevs idag som otrygg, och det vore positivt om det fanns fler ögon från husen, och fler människor som rör sig här. Trafiken på Ärlegatan upplevs även den som otrygg, och förvaltningen tror att en bidragande orsak till detta är den skarpa kurvan i samband med den smala trottoaren. En åtgärd skulle kunna vara att sänka dagens hastighet på 50 km/h till 30 km/h, vilket är den hastighet som råder nere på Slottskogsgatan. Enligt sociotopkartan finns värdet utsikt här, vilken kommer att gå förlorad i och med bebyggelsen.

4. Vänmötet, ca 20 lgh

Förvaltningen ställer sig i stort positiv till att bebygga område 4. Här finns dock samma tvekan med tanke på bristen på friytor för boende. Förvaltningen instämmer i förslaget till lokaler i bottenvåningen. Det är positivt att denna del till viss del ligger på redan ianspråktagen mark, men enligt förslaget kommer även en del grönyta tas i anspråk

5. Godhemsgatan, ca 50 lgh

Förvaltningen ställer sig i stort positiv till att bebygga område 5. Här finns dock samma tvekan med tanke på bristen på friytor för boende. Grönområdet kan till viss del kompensera denna brist, men det kan inte helt ersätta en "egen" plats för de boende och det är också något svårtillgängligt. Även här är det positivt ur trygghetssynpunkt om det fanns fler ögon från husen, och fler människor som rör sig i området. Enligt förslaget kommer dock en stor del grönyta tas i anspråk.

6. Kravellgatan, 20 lgh

Förvaltningen ställer sig till viss del tveksam till att bebygga område 6. Här finns en förskola med en bra utemiljö. Med tanke på detta och det stora behovet av förskolor, så bör extra hänsyn tas till att den verksamheten så att den påverkas så lite som möjligt.

7. Godhemsgatan/Såggatan, 10/30 lgh

Förvaltningen ställer sig positiv till att bebygga område 7. Här finns ett befintligt hus som fungerar bra med omgivningen, och det vore en fördel om den bevarades. Som alternativ till rivning för att få ut maximalt antal lägenheter, så ser förvaltningen hellre kreativa förslag på hur kompletterande bebyggelse kan sluta an på ett bra och yteffektivt sätt. Nedanför för huset finns en liten fickpark som med fördel kan sluta an till den nya bebyggelsen och utvecklas till en mötesplats.

8. Såggatan, ca 25 lgh

Förvaltningen ställer sig positiv till att bebygga område 7. Även här är det bra ur trygghetssynpunkt om det fanns fler ögon från husen, och fler människor som rör sig i området. Här är lämpligt med lokaler i bottenvåningen, vilket programmet föreslår. Det är också positivt att denna del till viss del ligger på redan ianspråktagen mark.

9. Kabelgatan (vid gruppboendet), ca 40 lgh

Förvaltningen ställer sig till viss del tveksam till att bebygga område 9. Det beror på att inom området ligger en fungerande byggnad för gruppboende och daglig verksamhet. Förvaltningen ser ingen anledning att riva detta. Det är inte länge sedan en ombyggnation gjordes i nämnda fastighet. Det skapades 5 fullvärdiga lägenheter på ett plan och befintliga DV (daglig verksamhet) lokaler på bottenplan behölls. Området är passande för förskola. Enligt förslaget kommer dock en stor del grönyta tas i anspråk.

Område A

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget om en park invid vattenreservoaren, område A. Här kan en finare park bli en stor tillgång för äldreboendet och förskolorna i området. Speciellt intressant är förslaget om naturlekplats och möjligheter till närodling som kan skapa goda förutsättningar för en generationsöverskridande mötesplats. Odlingslotterna behöver inte vara stora, och kan vara i form av uppbyggda bäddar då stora delar har ett litet jordlager att odla på. Det vore också en fördel om några av de uppbyggda bäddarna var tillgänglighetsanpassade.

Område B

Förvaltningen ställer sig positiv till att ytterligare en gångförbindelse i form av trappor iordningsställs, för att öka tillgängligheten till Ekedalsgatans spårvagnshållplats och Slottskogen. En sådan kan med fördel läggas där Kabelgatan börjar svänga, och ner till bebyggelseområde 4. Dels för att möta upp den strategiska korsningen vid Slottsskogsgatan/Ekedalsgatan, och dels för närheten till Mariaplan.

Område C

Förvaltningen ställer sig positiv till att komplettera trapporna med ramper för att förbättra tillgängligheten med cykel och barnvagn.

Övrig föreslagen upprustning

Förvaltningen ställer sig positiv till övriga föreslagna upprustningsåtgärder i form av bättre ledstänger, belysning och slyröjning med syfte att förbättra tryggheten.

Samråd

Pensionärsrådet

I pensionärsrådet diskuterades konsekvenserna av programförslaget för äldre. Förslaget ansågs leda till att Gråberget blir ett bättre och mer levande område. För äldre är det viktigt att det finns goda kommunikationer, affärer i närheten och att det är tillgängligt. Det är även viktigt att det finns goda promenadområden och lätt att ta sig fram på cykel. Speciellt viktigt är att det finns tillgång till goda mötesplatser för alla åldrar. Här kan ställen att träffas och äta, som exempelvis kaféer vara bra, men även stora öppna tvättstugor nämndes. Parken kan med fördel innehålla odlingslotter, utegym, pergola, toalett, blåsfria sittplatser, bänkar och bord. Det finns också önskan om ett större serviceutbud. Förhoppningen är att programmet kan leda till detta. För att kompensera bristen på friytor föreslog någon större balkonger eller terrasser. Andra förslag som dök upp var tillgänglighetsmärkta bostäder, alternativa boenden och förvaltningsformer, annorlunda hus - gärna med färg - som gör dem värda ett besök och en linbana från Mariaplan upp till höjden. Några pekade på bristen på parkeringsplatser.

Karta över tillgången till livsmedelsbutiker i förhållande till antal äldre (Se Bilaga 2, 75-åringar och äldre och livsmedelsbutiker).

Konsultation med föräldrar på Kattfotens förskola, 20110401

(Se Bilaga 3)

Samverkan

Information i Förvaltningsövergripande Samverkansgrupp 2011-04-26.

Stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné

Linda Eklöf

Stadsdelsdirektör

Bilaga 1: Program för Gråberget: Programhandling, februari 2011

Bilaga 2: Program för Gråberget: Sociala data på karta, mars 2010

Bilaga 3: Program för Gråberget: Konsultation med föräldrar på Kattfotens förskola, 20110401