



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2010-10-04

Diarienummer 3916/10

Exploateringsavdelningen

Per-Anders Käll

Telefon 031-368 10 78

E-post: per-anders.kall@fastighet.goteborg.se

Yttrande över program för detaljplaner, Norra Masthugget inom stadsdelarna Masthugget och Pustervik

Förslag till beslut

Förslaget till program för detaljplaner, Norra Masthugget inom stadsdelarna Masthugget och Pustervik tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden.

Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt ett förslag till program för detaljplaner, Norra Masthugget inom stadsdelarna Masthugget och Pustervik med begäran om fastighetsnämndens yttrande senast den 28 september 2010.

Programmet

Programområde

Programmet för Norra Masthugget omfattar ett område som sträcker sig från Rosenlundskanalen i öster till Stigbergsliden i väster. I den östra delen avgränsas området av Järntorget och älven medan det i övrigt omfattar Första Långgatan till Oscarsleden. Hamnområdet längs Oscarsleden behandlas endast översiktligt i förslaget och med en utveckling på längre sikt.

Vision och syfte

Visionen för Norra Masthugget är att skapa ett område med en blandning av stadspuls och lokalt liv. Norra Masthugget skall bli en levande del av Centrala Älvstaden med en blandning av bostäder, kontor, handel, kultur och evenemang.

Syftet med programmet är att utreda förutsättningarna för en strukturerad utveckling av området på kortare och längre sikt.

Programförslag

Programområdet som har ett strategiskt läge i staden föreslås kompletteras med bostäder, kontor, handel, kultur och offentliga platser för att på sikt bilda ett sammanhängande centrumområde. Enligt förslaget kan området rymma cirka 1 200 bostäder, 70 000 kvm kontor och 60 000 kvm publika lokaler. Bebyggelsen föreslås i huvudsak uppföras i form av en modern kvartersstad med varierande gatumiljöer, parker och torg.

De nya bebyggelsekvarteren bör utformas för ett blandat innehåll. I området runt Folkets hus och Järntorget föreslås en utveckling med tyngpunkt på kultur, hotell och annan centrumverksamhet, men med ett ökat innehåll av bostäder närmare älven. I den övriga delen av området föreslås i huvudsak bostäder med lokaler i markplanet. Längs Oscarsleden föreslås i huvudsak kontor och handel som en skyddande barriär mot bakomliggande bostadskvarter. Offentlig service i form av skolor, daghem, äldreboende mm kan integreras i bostadskvarteren med lek- och vistelseytor på gårdar och tak.

Ett alternativ som redovisas är att leden byggs över genom att skapa en upphöjd terrass. Det innebär att förutsättningar skapas för fler bostäder i området genom att bullret från Oscarsleden reduceras. Förslaget kan dock innebära att kopplingen till den omgivande stadsbebyggelsen blir otydlig och nya barriärer skapas.

Parkering för den nya bebyggelsen föreslås i garage under kvarteren. Större parkeringsanläggningar bör finnas i både den östra och västra delen av området för att tillgodose det allmänna behovet i centrum.

Den föreslagna trafikstrukturen bygger på att kringliggande gator förlängs in i området och knyts samman i en enkel kvartersstruktur. Inmatningen från Oscarsleden föreslås ske i ett flertal punkter så att trafiken kring tunnelmynningen och Järntorget minskar. Samtidigt tillkommer en ny bro över Oscarsleden som avlastar Järnvågsgatan. Första Långgatan och Allén knyts samman över Järntorget och bildar en huvudaxel genom området. Gång- och cykelnätet kommer att följa dagens sträckningar genom området, förutom längs Masthamngatan som ges en ny utformning med blandtrafik på de gåendes villkor.

I kollektivtrafikprogram för göteborgsregionen (K2020) är Järntorget utpekade som en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. I K2020 är Masthuggstorget utpekade som en bytespunkt mellan buss och spårväg i den framtida kollektivtrafikstrukturen. I programmet föreslås Masthuggstorget ersättas med en ny knutpunkt på Stigberget, med kopplingar till både Oscarsleden, Lindholmen och älven.

Genomförandefrågor

Göteborgs kommun och Älvstranden Utveckling AB äger idag merparten av de oexploaterade fastigheterna inom programområdet. De delar av kommunens fastigheter som blir kvartersmarken skall enligt gällande beslut överföras till Älvstranden som utvecklingsbolag för Södra Älvstranden.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för all utbyggnad av gator, torg, parker mm. Kostnaden för utbyggnaden föreslås fördelas på Älvstranden och berörda privata fastighetsägare. Trafikverket är huvudman för Oscarsleden (E45).

Programområdet kommer att delas upp i ett flertal detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod. Detaljplaneringen förväntas börja i den östra delen.

Frågor som behöver utredas mer under planprocessen är bland annat möjligheten att kunna däckas över alternativt sänka ner Oscarsleden, förutsättningar för att bygga vid tunnelmynningen och över Oscarsleden, behovet av parkeringsplatser, förstärkning av kajer, behovet av markhöjning för att klara höga vattennivåer, risk för påkörning av kajer, höga hus, kollektivtrafikens behov samt utformning av kajer och övriga allmänna platser.

Överväganden

Fastighetskontoret tillstyrker program för detaljplaner, Norra Masthugget med beaktande av de synpunkter som redovisas nedan.

Fastighetskontoret anser att en utveckling av området med en blandning av bostäder, kontor, service, kultur mm är positivt. En utbyggnad av området ger bland annat ett tillskott av centralt belägna bostäder och en utveckling av en attraktiv stadsdel i centrala Göteborg. Den östra delen av området kommer i ett tidigt skede att utgöra en viktig länk mellan Skeppsbron och Järntorget samt övriga Masthugget. Området närmast älven bör då utformas som en förlängning av Skeppsbron.

Fastighetskontoret anser vidare att förslaget överensstämmer väl med kommunens planer om en förtätning av innerstaden med både bostäder och arbetsplatser. Genom att tillåta bostäder i de lägen som är möjligt med hänsyn till gällande luft- och bullerkrav kan en blandad stadsbebyggelse uppnås. Om det är möjligt att skapa fler bostadsmiljöer genom att däcka över Oscarsleden bör detta kunna prövas lokalt i den västra delen där befintlig bebyggelse saknas. Om en uppbyggd terrass med bebyggelsekvarter iordningställs mellan Första Långgatan och Oscarsleden bör bostäder, lek- och vistelseytor kunna skapas på terrassplanet samtidigt som befintligt markplan nyttjas som knutpunkt för kollektivtrafiken, handelsplats och parkering.

För att kunna genomföra kommande detaljplaner i området är det av stor vikt att finansieringen av de övergripande allmänna anläggningarna klargörs i ett tidigt skede. Då förslag föreligger om överdäckning av Oscarsleden, ombyggnation av Järntorget, flytt av spårväghållplats, ny bro och ramper vid tunnelmynningen, kan finansieringsfrågan vara helt avgörande för utformningen av kommande detaljplaner.

I gällande kollektivtrafikprogram för Göteborgsregionen (K2020) utgör området väster om Masthuggstorget en knutpunkt för kollektivtrafiken. I programförslaget har området redovisats som blandstad med bostäder och kontor samtidigt som Stigberget föreslås ersätta Masthuggstorget som knutpunkt. För att säkerställa framtida kollektivtrafiksatsningar bör knutpunkten inordnas i programhandlingen i enlighet med K2020 eller säkerställas på Stigberget.

Fastighetskontoret anser slutligen att den föreslagna trafikstrukturen i området kan skapa problem i framtiden. Förslaget utgår från att dagens trafikströmmar delas upp på flera gator genom att matningen från Oscarsleden förväntas ske i flera punkter. Förslaget förutsätter också att Första Långgatan kopplas ihop med Allén så att trafiken minskar vid tunnelmynningen och på Järnvägsgatan. I det fall Oscarsleden däckas över eller sänks ner innebär det troligen att antalet avfarter minskar och att belastningen återigen ökar vid tunnelmynningen och på Järnvägsgatan. Genom att sprida ut trafiken ökar dessutom bullernivåerna i anslutning till kvartersbebyggelsen. Därför bör den föreslagna trafikstrukturen nog studeras även utifrån dessa framtida scenarier.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Byggnadsnämnden

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Del av förslag till program för detaljplaner,
Norra Masthugget.

Komplett programhandling finns tillgänglig på
<http://www.goteborg.se/byggabo>