

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-09-20

Diarienummer 0190/20

Uppdragsägare:

Malin Svedmyr

Telefon: 031-368 12 76

E-post: mallin.svedmyr@fastighet.goteborg.se

Samrådsyttrande planprogram Redegatan

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Byggnadsnämndens samrådshandling för planprogram Redegatan tillstyrks med beaktande av synpunkter enligt detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Kontoret anser att samrådshandlingen för planprogram Redegatan bör tillstyrkas, med förbehåll för den synpunkt kring exploatering i ytterkant av Påvelundsskogen och det förtydligande kring ekonomi som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Planprogrammet omfattar cirka 25 hektar markyta i stadsdelen Älvsborg. Idag består området främst av lokaler för industri, verksamheter, utbildning och idrott men det finns även några bostäder i flerbostadshus. Programmets syfte är att på ett övergripande sätt beskriva planeringsförutsättningarna för omvandling av området inför kommande detaljplanearbeten. Ambitionen med omvandlingen är att ersätta industrimarken med främst bostäder.

Göteborg Stad äger mark framförallt vid Påvelunds idrottsområde samt i grönområdet Påvelundsskogen. Övrig kvartermark ägs av flera privata fastighetsägare. Majoriteten av den kommunala marken inom planprogrammet omfattas av en markreservation för idrott och bostäder. Arbetet med markreservationen har skett och sker parallellt med planprogrammet. Reservationen förlängdes i juni 2021 med 6 månader.

Exploateringsmöjligheterna i grönområdet vid Påvelundsskogen bedöms vara begränsade på grund av höga naturvärden. Fastighetskontoret anser att planprogrammet bör tillåta exploatering i grönområdets ytterkanter för att möjliggöra för fler bostäder vilket också bidrar till utvecklingen av idrottsplatsen i enlighet med given markreservation.

Fastighetskontoret har i programarbetet varit ansvariga för ekonomi och genomförandefrågor. Intentionen i planprogrammet är att inte använda skattemedel för finansiering av övergripande anläggningar som parker och torg inom planprogrammet. De synpunkter som presenteras i detta tjänsteutlåtande har uttryckts i arbetet med planprogrammet inför framtagandet av samrådshandlingen, men förtydligas ytterligare i detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den övergripande ekonomin för programmet bedöms vara positiv. Utgångspunkten är att inga kommunala skattemedel skall användas för att finansiera tillkomsten av övergripande anläggningar i programområdet, undantaget kommunal förskola/skola samt pendelcykelstråk, utan alla åtgärder ska finansieras av exploateringen. Därmed är genomförandet av planprogrammet beroende av engagemang och investeringsvilja från alla fastighetsägare/exploatörer i området.

Föreslagen förändring av gatunätet och tillkomsten av bostadsnära park kommer efter utbyggnad innebära ökade drift- och underhållskostnader för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

En stadsutveckling i enlighet med förslaget i samrådshandlingen innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och service. Därmed möjliggör utvecklingen ett minskat beroende av bilanvändning och uppmuntrar ett ökat resande med kollektivtrafik eller cykel.

En stor del av Påvelundsskogens grönområde inom planprogrammets geografi bedöms ha höga naturvärden, vilka har identifierats i en naturvärdesinventering. Därmed förväntas majoriteten av grönområdet behöva bevaras. Fastighetskontoret anser att planprogrammet ändå ska stödja exploatering av grönområdets ytterkanter i syfte att skapa fler bostäder i detta attraktiva läge.

Bedömning ur social dimension

Planprogram Redegatan omfattar ett attraktivt område i den västra delen av Göteborg som till stor del är bebyggt med småhus. En utveckling med bostäder i flerbostadshus bedöms därmed lämpligt ur det sociala hållbarhetsperspektivet.

Programmets förslag till omvandling förväntas bidra till en ökad trygghet i områden genom att öka andelen bostäder och minska den funktionsseparerade strukturen. Den förslagna trafikstrukturen med separering av stråk för gång och cykel antas även den ha en positiv inverkan för tryggheten i området kopplad till trafiksäkerhet, likväl som till en ökad framkomlighet för dessa trafikslag. Utvecklingen av Påvelunds naturområde och idrottsplats förväntas utveckla och stärka dessa målpunkter samt även här bidra till en mer trygg miljö genom ökad närvaro och rörelse i området.

Samverkan

Arbetet med planprogrammet har utförts av en projektgrupp med projektledare från stadsbyggnadskontoret. Gruppen består av representanter från följande förvaltningar: stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt idrott och föreningsförvaltningen. I vissa arbetsmoment har även andra förvaltningar varit delaktiga, exempelvis stadsledningskontoret och kulturförvaltningen.

Bilagor

1. Kartor
2. Samrådshandling planprogram Redegatan

Ärendet

Planprogram Redegatan visar på förutsättningar för en omvandling av industrimark till främst bostadskvarter. Marken inom programområdet ägs av både kommunen och diverse privata aktörer. Fastighetskontoret föreslår att nämnden tillstyrker samrådshandlingen för planprogrammet med beaktande av de synpunkter som förs fram i detta tjänsteutlåtande, framförallt gällande ekonomi och genomförande.

Beskrivning av ärendet

Programarbetet för Redegatan startade i början av 2020 på uppdrag av Byggnadsnämnden, och i enlighet med Startplan 2019. Programområdet är cirka 25 hektar stort och ligger i västra Göteborg, cirka 25 minuter från centrala staden. Det avgränsas av Torgny Segerstedts gatan i nordväst och Fågelvägen i nordost. Själva Redegatan går rakt igenom området. Idag består området främst av lokaler för industri, verksamheter, utbildning och idrott men det finns även några bostäder i flerbostadshus. I förslaget för omvandling bedöms att ca 1300 bostäder kan tillskapas.

Inom programområdet äger Göteborg Stad mark främst vid Påvelunds idrottsområde och i grönområdet Påvelundsskogen. Ett mindre grönområde vid Bokgatan ägs också av kommunen. Övrig kvartersmark ägs av flera privata fastighetsägare.

Markreservation vid Redegatan

Parallellt med planprogrammet arbetar fastighetskontoret med en markreservation för bostäder och idrott. Markreservationen beslutades i fastighetsnämnden i december 2018 och förlängdes i juni 2021, förlängningen var 6 månader. En stor del av den kommunägda marken inom programområdet ingår i markreservationen.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts av en konsult och omfattar hela programområdet. Bland annat påvisar inventeringen att majoriteten av markytorna i Påvelundsskogens grönområde har höga naturvärden vilket innebär att de inte är lämpliga för exploatering. En exploatering av grönområdets ytterkanter samt i närhet till befintlig bebyggelse beskrivs kunna ha mindre inverkan på naturvärdena.

Ekonomi och genomförandefrågor

En förutsättning för stadsutveckling inom programområdet är utbyggnaden av övergripande anläggningar på allmän plats. Dessa anläggningar är: bostadsnära park, om- och utbyggnad av gatunät och gång och cykelvägar, samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Då anläggningarna identifierats som nödvändiga för att tillgodose områdets behov kan utbyggnadskostnaderna finansieras genom exploateringsbidrag från projekten inom programområdet. Enda undantaget är utbyggnad av kommunal skola och förskola samt ombyggnad av pendelcykelstråk längs Torgny Segerstedts gatan. En detaljerad kostnadsfördelning mellan exploatörerna kommer presenteras i ett senare skede av planprogramarbetet och ska baseras på antal m² BTA i varje exploateringsprojekt.

Kommunen har inga avsatta investeringsmedel för inlösen av privatägd kvartersmark som i programmet föreslås omvandlas till allmän plats för exempelvis anläggande av ny gata eller torgyta. Förslaget i programmet är att förutsättningen för en omvandling är att berörda fastighetsägare överlåter aktuell markyta till kommunen utan krav på ersättning.

Med anledning av den planerade bostadsbebyggelsen behöver nya utbildningsplatser tillskapas. En ny förskola med 7 avdelningar behöver placeras på kommunal mark inom programområdet. Grundskoleplatser behöver tillskapas utanför programområdet genom en utbyggnad av Hagenskolan. Kostnaden för utbyggnad av kommunal förskola och skola finansieras av Göteborg Stad.

Förvaltningens bedömning

Kontoret anser att samrådshandlingen för planprogram Redegatan bör tillstyrkas. De synpunkter som kontoret uttryckt under programarbetet har i stor utsträckning tagits hänsyn till inför framtagandet av samrådshandlingen. Kontoret vill dock framhålla några aspekter som är viktiga att belysa i det fortsatta arbetet med planprogrammet.

Exploatering på kommunens mark

Exploateringsmöjligheterna på kommunal mark inom programområdet är begränsade, främst med anledning av grönområdets höga naturvärden. Förskola samt bostadsnära park tillgodoses på kommunal mark vilket innebär att större delen av den yta som är möjlig att exploatera har prioriterats för dessa ändamål.

Att helt utesluta bebyggelse i naturområdet kan innebära ett minskat antal nya bostäder inom programmet, och riskerar att medföra att markreservationen faller ifall andelen bostäder minskar. Det är intäkten från en försäljning av dessa som är tänkt att finansiera byggnationen av idrottshallarna. Därmed riskerar även idrottsanläggningarna att inte kunna utvecklas, vilket kontoret anser vara en viktig del i utvecklingen av området. Fastighetskontoret anser därför att planprogrammet bör möjliggöra för viss bostadsstadsexploatering i grönområdets ytterkant då detta enligt NVI endast bör ha en liten negativ inverkan på naturvärdena. Då denna del av planprogrammet utgörs av kommunägd mark, och ingår i markreservation vid Redegatan, föreslås bebyggelse i ytterkanten av Påvelundsskogen i första hand prövas vidare i ett eventuellt kommande detaljplanearbete.

Ekonomi i planprogrammet

Med inriktningen att inga kommunala skattemedel ska användas för att finansiera tillkomsten av övergripande anläggningar, undantaget kommunal förskola/skola samt pendelcykelstråk, bedöms den övergripande ekonomiska kalkylen för programmet bli positiv. Alla åtgärder ska finansieras med hjälp av exploateringsbidrag vilket innebär att genomförandet av planprogrammet är beroende av engagemang och investeringsvilja från alla fastighetsägare/exploatörer i området.

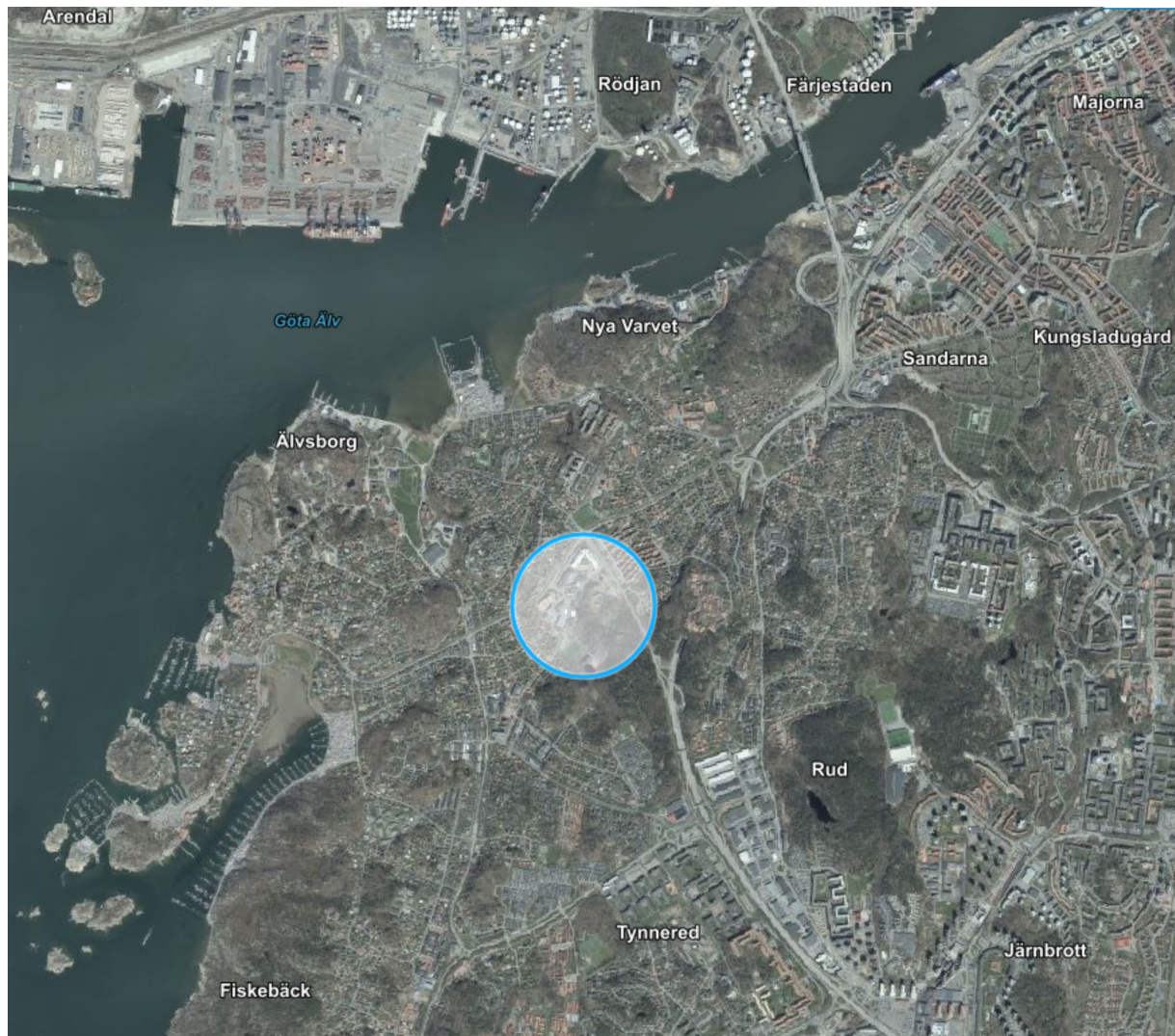
Programområdet består till stor del av privat kvartersmark vilken föreslås omvandlas till främst bostadsändamål. Fastighetskontoret anser att det är rimligt att exploateringsprojekten ansvarar för finansieringen av de övergripande anläggningar vars tillkomst är nödvändig för att realisera omvandlingen av området.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2021-09-20. Dnr 0190/20



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2021-09-20. Dnr 0190/20



Kommunägd mark inom området



Karta över område som ingår i markreservation



Program för Redegatan

Samrådshandling 2021-03-16

Diarienummer 0725/19



Vad är ett planprogram?

Syftet med ett program är att utreda lämplig markanvändning inom ett område samt att översiktligt behandla frågor som rör bebyggelse-täthet, trafik, miljö och genomförande.

Samråd hålls kring programmet för att inhämta ytterligare information och synpunkter. Under samrådstiden finns möjlighet för allmänhet, myndigheter och andra förvaltningar att komma med synpunkter.

Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och programmet revideras. Programmet ska godkännas av byggnadsnämnden. Planprogrammet kommer därefter att ligga till grund för flera kommande detaljplanearbeten.

Programsamråd

Samrådet pågår från och med 31 mars till 30 april 2021.

Förslaget finns på Göteborgs Stads webbsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns även tillgängligt på följande platser under samrådstiden: Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20. Besökstid dagligen kl 8-16.30 (ej lördagar och helgdagar). Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll och övriga handlingar finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Skicka dina synpunkter skriftligt senast den 30 april 2021 till: Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg, eller via e-post: sbk@sbk.goteborg.se. Ange namn och adress samt ärendets diarienummer 0725/19.

Information om programförslaget lämnas av

- » Anna Samuelsson, stadsbyggnadskontoret, 031-368 19 17
- » Matti Örjefelt, stadsbyggnadskontoret, 031-368 15 65
- » Christopher Wisting, Fastighetskontoret, 031-368 12 76
- » Kajsa Olsson, Park och naturförvaltningen, 031-36 55 893
- » Henrik Rönnqvist, Trafikkontoret, 010-505 47 13
- » Christine Flood, Idrotts och föreningsförvaltningen, 031-368 22 18

Sammanfattning

Programförslag i korthet

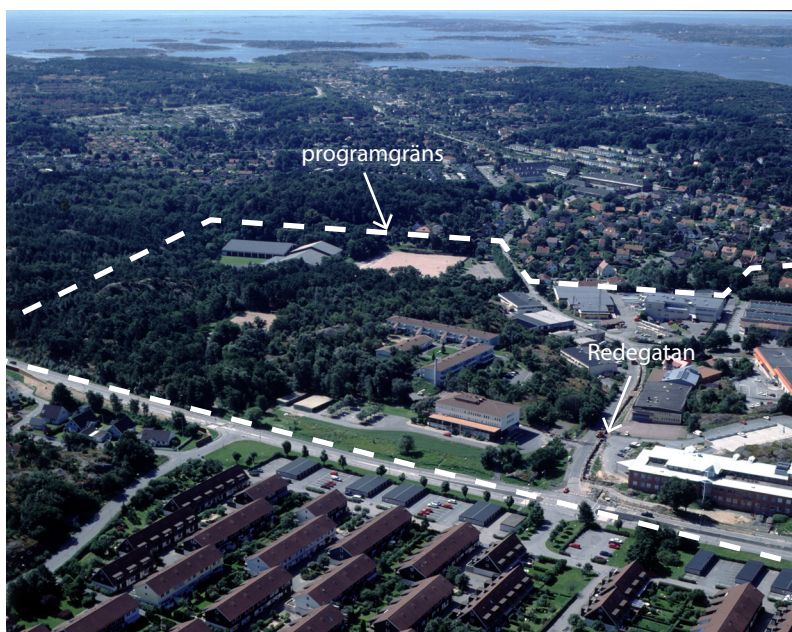
Bostäder	ca 1300 st
varav småhus	ca 40 st.
Förskola	150 platser
Skola	200-300 platser
(tillskapas utanför programområdet, Hagenskolan)	
Bostadsnära park	2000 kvm

Programarbetet för Redegatan startade på uppdrag av Byggnadsnämnden 2020. Det ska på ett övergripande sätt beskriva planeringsförutsättningarna för omvandling av området Redegatan inför kommande detaljplanearbeten. Det finns behov av att skapa en struktur och stadsmiljö så att omvandlingen kan bidra till ett lokalt stadsliv och komplettera med det som saknas i området. Samt beskriva förhållanden mellan nya bostäder och befintliga verksamheter.

Programområdet för Redegatan har flera kvaliteter där en av de främsta är det attraktiva läget med närhet till både stad, hav och natur. Andra starka värden i området idag är idrottsverksamheterna samt industri- och kontorsbyggnader som ger området en egen identitet. Befintliga verksamheter i området som till exempel skolor och service i form av handel, restauranger och vårdcentral är också viktiga värden som ger liv åt området.

Att stadsutveckla området Redegatan och Påvelunds natur- och idrottsområde skapar flera nya värden. Det tidigare utpräglade verksamhets- och kontorsområdet får ett bredare stadsinnehåll och utvecklas från verksamhetsområde till en levande och hållbar boendemiljö. Rekreativvärden stärks med en föreslagen bostadsnära park och en utveckling av idrottsområdet. Hållplatsläget förstärks som målpunkt med tydligare och säkrare kopplingar. Påvelunds natur- och idrottsområdet förstärks även de som målpunkter då även de kopplas tydligare till närområdet och ges en ökad bredd i sitt innehåll med tillgängliga parkytor och större motionsanläggningar.

Genomförandefrågor som hur omvandlingen kan ske etappvis och vilka åtgärder som är kopplade till utbyggnaden av området beskrivs.



Vy över delar av programområdet

PROJEKTGRUPP

Anna Samuelsson, Stadsbyggnadskontoret, plan
Linnea Finskud, Stadsbyggnadskontoret, plan
Matti Örjefelt, Stadsbyggnadskontoret, plan
Henrik Rönnqvist, Trafikkontoret
Christopher Wisting, Fastighetskontoret
Kajsa Olsson, Park- och naturförvaltningen
Stina Gustafsson, Park- och naturförvaltningen
Christine Flood, Idrotts- och föreningsförvaltningen

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Inledning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte och mål	6
1.3 Programområdet	6
2. Programförslag	9
2.1 Övergripande programidé	9
2.2 Prioriteringade stadskvaliteter	9
2.3 Strategier	10
2.4 Strukturplan	14
3. Genomförande	16
3.1 Föreslagna åtgärder	16
3.2 Ytterligare åtgärdsförslag	18
3.3 Utbyggnadsordning	19
3.4 Organisatoriska frågor	19
3.5 Fastighetsrättsliga frågor	20
3.6 Tekniska genomförandefrågor	20
4. Konsekvenser	21
4.1 Nollalternativ	21
4.2 Sociala konsekvenser	21
4.3 Miljökonsekvenser	22
4.4 Miljömål, miljökvalitetsnormer	24
4.5 Ekonomiska konsekvenser	25
5. Process	27
5.1 Process för planprogrammet	27
5.2 Process för SKA/BKA	27
6. Förutsättningar	28
6.1 Översiktsplan	28
6.2 Stadens strategier	29
6.3 Detaljplaner och markägförhållanden	32
6.4 Pågående planering och intressen	33
6.5 Bebyggelse, handel och service	33
6.6 Naturmiljö och rekreation	35
6.7 Kulturmiljö	36
6.8 Infrastruktur och trafik	37
6.9 Hälsa och säkerhet	38
6.10 Mark	38
6.11 Teknik	39
7. Källhänvisning	41

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Programmet är ett strategiskt planeringsarbete som påbörjades 2020 av stadsbyggnadskontoret på uppdrag av Byggnadsnämnden. Programmet är ett strategiskt planeringsarbete som påbörjades 2020 av stadsbyggnadskontoret på uppdrag av Byggnadsnämnden. Det finns pågående planering och utvecklingsintressen runt Redegatan med planbesked för bostäder, utbyggnad av skola samt utveckling av kommunal mark i natur- och idrottsområdet Påvelund.

Förhållanden mellan befintliga verksamheter och nya bostäder måste studeras. Det finns behov av att skapa en struktur och stadsmiljö så att omvandlingen kan bidra till ett lokalt stadsliv och komplettera med det som saknas i området. Stadsbild med hänsyn till den omgivande bostadsbebyggelsen måste studeras vidare. Samordning mellan olika förslag från intressenter till kompletteringar i olika planbeskedsansökningar behöver ske. Programmet klargör av planeringsförutsättningar för hela verksamhetsområdet runt Redegatan och ska ligga till grund för kommande planarbeten.



Programområdets läge i staden

1.2 Syfte och mål

Programmet ska utgöra grund för fortsatt planering och genomförande genom att utreda och redovisa relevanta planeringsförutsättningar samt:

- Föreslå en lämplig struktur (inklusive trafikstruktur) för området och utveckling mot en mer blandad stadsmiljö, samt ange riktlinjer för den omvandlingen.
- Föreslå andel bostäder i förhållande till övriga funktioner i området och bedöma behovet av övrig utbyggnad av trafik/mobilitet, skolor (inklusive förskola) och annan kommunal service.
- Föreslå utveckling av parker, lekplatser, mötesplatser och offentliga platser baserat på föreslagen utbyggnad av bostäder och verksamheter.
- Föreslå en etappindelning för fortsatt detaljplanearbete.

Arbetet ska vara ett pilotprojekt avseende att ta fram ett enkelt och övergripande program. I kommande detaljplanearbeten kommer flera frågeställningar att fördjupas, till exempel inom gestaltning och parkering.

1.3 Programområdet

Läge och avgränsning

Programområdet är cirka 25 hektar stort och ligger i västra Göteborg, cirka 25 minuter från centrala staden. Området avgränsas geografiskt av Torgny Segerstedtsgatan i väster och Fågelvägen i norr. Själva Redegatan går rakt igenom området och gatan delar sig i två delar.



Programområdet

Nuläge

Programområdet består av ett verksamhetsområde utmed Torgny Segerstedtsgratan och Redegatan samt norra delarna av av Påvelunds idrotts- och naturområde. Naturområdet är ett värdefullt rekreationsområde som används flitigt för friluftsliv och motion. Bebyggelsen i verksamhetsområdet som omger Redegatan har växt fram i området under hela 1900-talet och används idag huvudsakligen för handel, kontor och småindustri.

Inom området finns idag både service och handel som till exempel skolor, vårdcentral, livsmedelsaffär, restaurang, gym, bygghandel, små verkstadsmiljöer och kontor. Spårvagnshållplatsen Tranered är viktig för området och ger ett kollektivtrafiknära läge.

I Påvelunds natur- och idrottsområde finns viktiga och attraktiva mötesplatser för närområdet.

Idrottscentrumet Påvelund med bakomliggande naturområde i söder och Tranereds hållplatsläge och den intilliggande livsmedelsbutiken utgör de främsta målpunkterna inom programområdet idag.

Utmaningar

Området är till hög grad bildominerat, med hög framkomlighet för biltrafik medan kvalitén för gående och cyklister är mer begränsad genom brister i trafikseparering och korsningspunkter.

I dagsläget finns en del otydliga kopplingar till omgivande områden i bebyggelsen. Det saknas till viss del offentliga platser att uppehålla sig på. Den viktiga kopplingen till och från spårvagnshållplatsen kan utvecklas för att omhänderta det flöde av människor som rör sig här.

Pävelunds natur- och idrottsområde är ett uppskattat och välbesökt utflyktsmål men saknar tydliga entrépunkter och tillgängliga ytor av parkkaraktär, samt ligger någon undanskymt bakom bebyggelsen. Entréer till och relationen mellan natur- och idrottsområdet är idag otydliga och har möjlighet att utvecklas och förtydligas.

Området är ofta tomt och mörkt på kvällar och helger. Få bostäder och många stängda bottenvåningar gör att området upplevs otryggt.

2. Programförslag

Programförslagets målbild utgår ifrån den gällande översiktsplanen (2009). Programmet är också en konkret sammanvägning av Strategi för utbyggnadsplanering (2014), Trafikstrategi (2014) och Grönstrategi (2014) tillsammans med Arkitekturpolicyn (2018) och Göteborgs Stads riktlinje för stadens silhuett (2020).

2.1 Övergripande programidé

Målet är att nya bostäder och verksamheter tillförs intill befintliga verksamheter och att Påvelunds idrottsområde utvecklas som målpunkt. Samtidigt ska de gröna kvaliteterna och sambanden i området stärkas. Området erbjuder med sitt innehåll och strategiska läge en unik möjlighet att utvecklas som ett område där det finns:

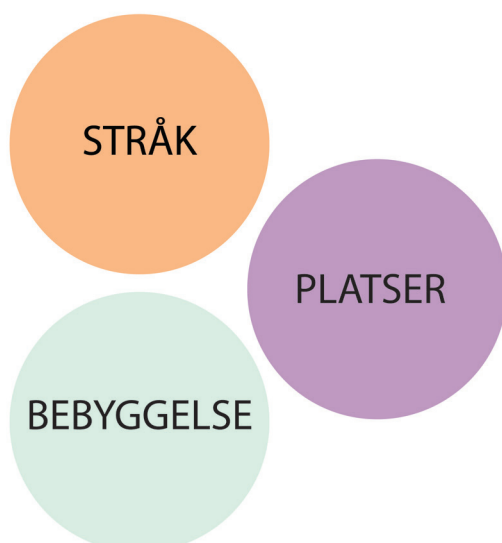
- Boendemiljöer med hög kvalité och trygga rörelsestråk
- Ett utvecklat idrottsområde som fungerar som en mötesplats
- Nya gröna mötesplatser

2.2 Tre prioriterade stadskvaliteter

För att kunna uppnå målen för programområdet har tre stycken prioriterade kvaliteter formulerats som definierar intentionerna för och förhållningssätten till den fysiska strukturens tre byggstenar: stråk, platser och bebyggelse. Stadskvaliteterna, som presenteras på nästa sida, ska spegla de värden som bedömts som viktigast vid utbyggnad inom programområdet

Programförslagets tre byggstenar

1. Stråk är kopplingar till, från och igenom området. Stråken befolkar och bidrar till ett aktivt område.



2. Platser är de offentliga rum som bidrar till möten i området och utgör basen för livet utanför husen. Platserna är till för alla.

3. Bebyggelse är såväl byggnad som funktion. Bebyggelsen utgör väggar till och bidrar till aktivitet på stråk och platser.

Prioriterad stadskvalité stråk

En gång- och cykelvänlig stadsdel

De idag storskaliga kvarteren delas upp och ges en mer mänsklig skala. Detta skapar nya stråk, kopplingar och en stadsmiljö som blir attraktiv för gående och cyklister. I stadsdelen skapas med förslaget nya förutsättningar för ett tryggare och mer inbjudande gaturum genom att stärka kopplingarna mellan programområdet och kringliggande kvarter, särskilt för gång- och cykeltrafikanter. Hastighetsnivå och detaljutformning anpassas utifrån vad de oskyddade trafikanterna kräver, inom området. Tillgänglighet för biltrafik ska finnas men möjligheten till gatuparkering kommer att vara mycket begränsad.

Prioriterad stadskvalité platser

Rekreation, offentlig plats och gröna ytor

Tillgång till rekreation och gröna miljöer är viktiga pusselbitar för att främja en god folkhälsa samtidigt som dessa platser också är platser för möten, avkoppling och återhämtning. Med ökad bredd i innehåll och en tydlig struktur kan idrottsområdet utvecklas som en viktig mötesplats för alla. Nya platser för utomhusaktiviteter ökar möjligheterna att använda området på fler sätt och attrahera fler brukare.

Prioriterad stadskvalité bebyggelse

En god bebyggd miljö

Ny bebyggelse i programområdet ska utvecklas med en hög ambition avseende gestaltning och hållbarhet. Verksamheter som inte stör kan med fördel vara kvar och bidra till en stadsdel med blandade funktioner. Även bevarade byggnaders innehåll bör kunna varieras över tid. I idrottsområdet kan nya utåtriktade funktioner och bostäder bidra till en ökad blandning och en mer befolkad miljö dygnet runt. En blandning av bostadstyper i kombination med andra funktioner som verksamhetslokaler får handel, idrott och service gör området attraktivt för både barnfamiljer, äldre och unga.

2.3 Programmet strategier

Programmet strategier har lagts fast för att kunna uppnå de värden som är beskrivna i målbild och stadskvaliteter. Strategierna är arbetsredskap som hjälper till att prioritera i den fortsatta planeringen och utvecklingen av den byggda miljön. Strategierna, som visas på kommande sidor, kan uppdateras och ändras över tid.



Exempel stråk - lokalt stråk

Bild: Okidoki arkitekter



Exempel plats - bostadsnära park vid parkstråk.

Foto: Peter Svensson



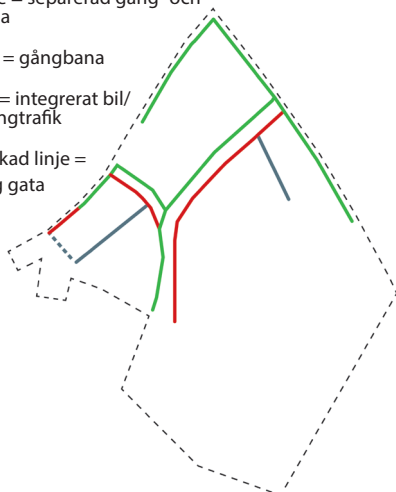
Referensbild bebyggelse med aktiv bottenvåning, Fredblad arkitekter

Grön linje = separerad gång- och cykelbana

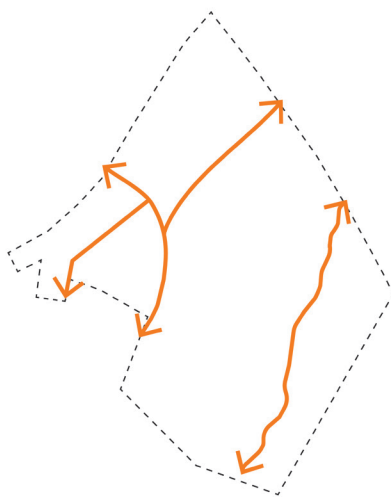
Röd linje = gångbana

Grå linje = integrerat bil/cykel/gångtrafik

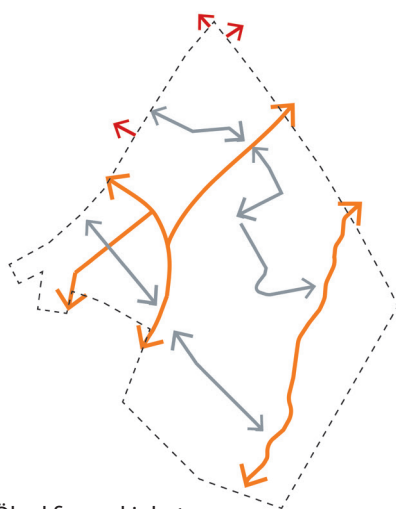
Grå streckad linje = ny möjlig gata



Åtgärder för ökad säkerhet för gående och cyklister



Viktiga kopplingar



Ökad finmaskighet

Strategier för stråk

Trafiksäker miljö för barn och ungdomar

Alla gångstråk inom området ska utformas säkra och framkomliga för barn och ungdomar. Detta innebär framför allt att gångtrafik och cyklister separeras på gång- och cykelbanorna. Det krävs även kompletteringar med nya korsningspunkter för gående inom programområdet

Vid skolorna inom området samt idrottsområdet ska särskilt studeras hur logistik samt hämtning och lämning kan ske på ett sätt som inte påverkar trafiksäkerheten för gående och cyklister. Detta görs i senare skede, i samband med framtagande av detaljplan.

Koppla området till omgivningarna

Området ska vara en integrerad del av sina omgivningar. För att besökare ska röra sig genom stadsdelens stråk och använda dess offentliga platser och parker så behövs en sammanhängande stadsväv. Områdets gator och stråk måste vara sammanlänkade med befintliga gator och stråk. Fågelvägen och Torgny Segerstedts gatan bör på sikt utvecklas till gator med mer bebyggelse intill för att skapa förutsättningar för ett attraktivare och tryggare gaturum.

Genom att området kopplas samman med sin omgivning skapas värden även för boende i de närliggande villaområdena.

Inom Påvelunds naturområde skapas ett sammanhängande och välgestaltat parkstråk utmed den befintliga motionsslingan som aktiverar och kopplar Fågelvägen till idrottscentrum.

Öka finmaskighet och korsningstäthet

Längs Torgny Segerstedts gata är det långt mellan korsningspunkterna. För att minska denna barriärverkan kan fler korsningsmöjligheter behöva tillskapas. Behovet måste dock avvägas mot anspråket på en hög framkomlighet längs Torgny Segerstedsgatan, särskilt för kollektivtrafiken. Eventuella nya korsningspunkter för att korsa över Torgny Segerstedts gatan hanteras inte inom programarbetet.

Från Torgny Segerstedts gatan bör ett nytt lokalt stråk tillskapas mot idrottsområdet som gör att målpunkten blir synligare i området och lättare att nå för gående.

Strategier för platser

Nya målpunkter

Platsbildningar, lokaler för handel och service bör lokaliseras på platser där flödet av människor förväntas bli stort och där förutsättningarna för ett levande stadsrum är goda. Korsningen Redegatan/ Torgny Segerstedtgatan omges av sådana flöden av rörelser. En möjlig plats för en entréplats är öster om korsningen mot Torgny Segerstedtgatan för att ta till vara på kopplingen från hållplatsen och vidare ner mot idrottsområdet; platsen har även ett gynnsamt mikroklimat med eftermiddagssol.

För att möta områdets behov av gröna allmänna mötesplatser behöver en bostadsnära park tillskapas inom programområdet. Grönstrategins riktvärden ska vara utgångspunkten vid placering och utformning av parken. Detta innebär bland annat att parken bör placeras inom 300 meters gångavstånd för boende i programområdet och på en plats som i huvudsak är plan för att parken ska vara tillgänglig för alla oavsett fysiska förutsättningar. För att tillvarata och utveckla de kvaliteter som redan finns i området lokaliseras parken med fördel inom eller i anslutning till befintlig natur.

Utveckla och förtydliga närheten till naturen i området

Områdets gröna kvaliteter ska utvecklas och stärkas. Siktlinjer mot natur- och grönområden från mötesplatser och stråk utvecklas.

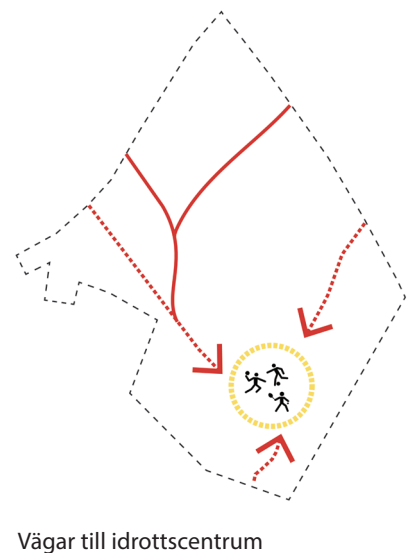
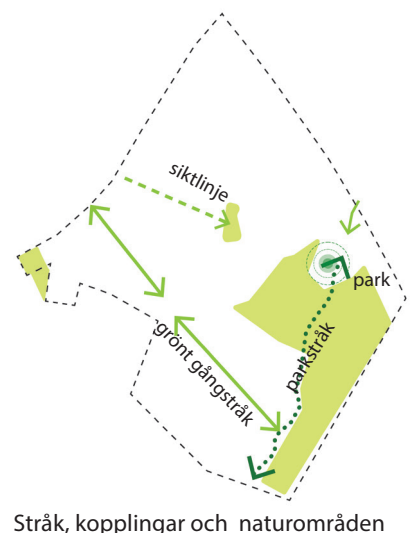
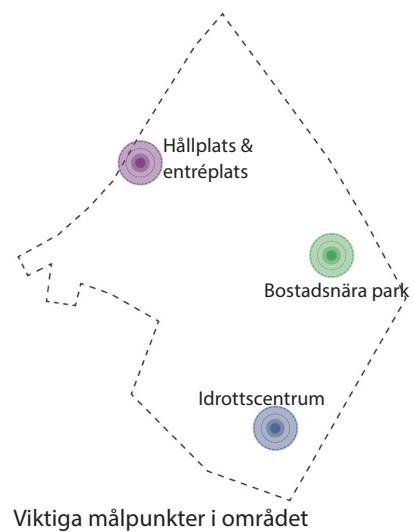
Grönstråken bevaras och utvecklas. Det gröna stråket mellan Fågelvägen och Påvelunds idrottsområde bevaras och utvecklas till ett parkstråk tillsammans med en bostadsnära park.

Entrézonerna förstärks ut mot Fågelvägen och idrottscentrum för att synliggöra naturområdet och bjuda in till vistelse. Stråket förstärks med funktioner och värden för både boende, idrottsområdets användare och besökare.

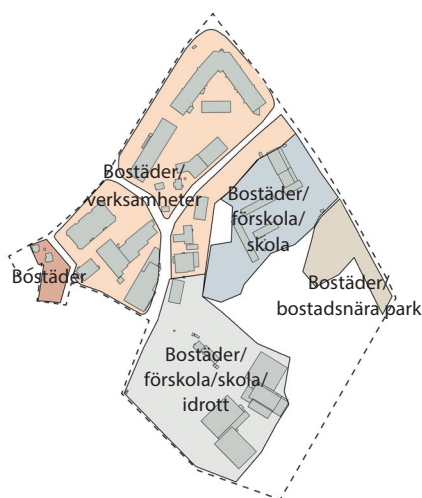
Idrotten som viktig målpunkt behöver utvecklas

Idrottsområdet behöver utvecklas så att områdets identitet som mötesplats för alla stärks. Utöver nya lokaler behöver nya möjligheter till utomhusaktiviteter skapas. Det kan ske genom att skapa nya aktivitetsytor men också genom att aktivera de offentliga platserna inom området.

För bredd- och elitidrott samt större evenemang är anläggningars kapacitet utifrån krav och behov, läktarplatser och tillgänglighet viktiga förutsättningar. I ett område där människor ska vistas och motionera är trygghets- och säkerhetsaspekter viktiga att ha med i den kommande planeringen.



Strategier för bebyggelse



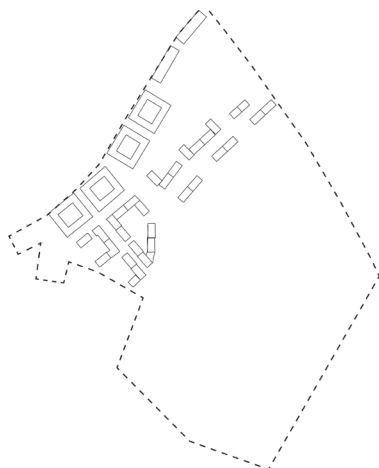
Funktionsblandat område

Ett funktionsblandat område

Funktionsblandning eftersträvas runt områdets entrénod vid korsningen Torgny Segerstedts gatan och Redegatan för att möjliggöra ett levande gaturum där bostäder, handel, service och kontor blandas. En blandad stadsmiljö runt områdets entré innebär att bottenvåningarna bör användas för lokaler.

Nya idrottsanläggningar vid Påvelunds idrottscentrum bör också kombineras med både bostäder och utåtriktade funktioner som kan bidra till ett mer levande område med en arkitektoniskt intressant utformning.

Att öka blandningen av olika bostadsformer och möjliggöra ett komplement till de bostadstyper som finns i området idag är viktigt. Det ger förutsättningar för fler att både kunna både bosätta sig i, och bo kvar, i programområdet och dess närhet.

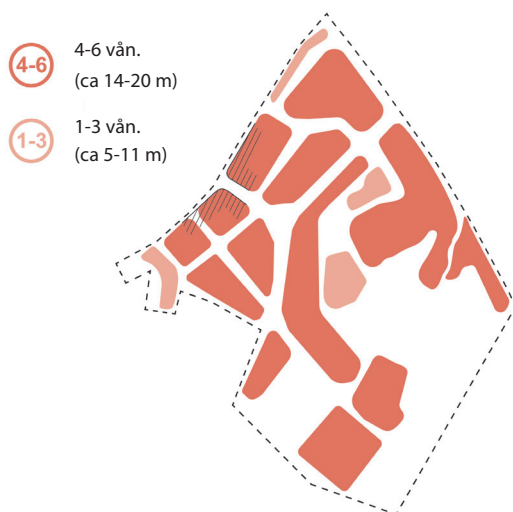


Bebyggelsen vänds mot huvudstråk

Stadsmässig bebyggelse vid huvudstråken

För att förstärka huvudstråken bör den nya bebyggelsens entréer i huvudsak vändas ut mot gaturummet. Genom att förse den nya bebyggelsen med "aktiva kanter" såsom entréer och fönster mot gaturum och angränsande platser skapas ett samspel mellan ute och inne som bidrar till ett mer levande gaturum och till ökad trygghet i området.

Redegatan utvecklas mot ett gaturum där nya bostadstillskott ska skapa en tydlig bebyggelsekant mot gaturummet. Entréer och bostadsnära funktioner ska placeras och gestaltas på sätt som bidrar till att levandegöra gaturummet. Även halvprivat förgårdsmark bidrar till ett aktivare gaturum mot de lugnare stråken i området.



Principer för byggnadshöjder

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till omgivningarna i sin skala.

Den tillkommande bebyggelsen ska komplettera och samspela med den befintliga bebyggelsen och omgivande villakvarter.

Utgångspunkten är att nya bostäder ska adderas utmed gator och ha en generell höjdskala med byggnader på 4-6 våningar (cirka 14-20 meter). Det är en höjdskala i gränssnittet mellan vad exploateringsgraden ger för förutsättningarna vad gäller underlag för utökad kommersiell service och kollektivtrafik i samspel med förutsättningarna för en bebyggelse i mänsklig skala med ett behagligt mikroklimat.

Bebyggelse som anpassas väl till terrängen och naturen i området infogas runt om höjden vid Redebacken, samt de andra höjderna inom programområdet. En högre bebyggelse än 4 våningar bedöms inte som lämpligt på höjderna inom programområdet, med hänsyn till den stora synlighet som bebyggelsen skulle få.

2.4 Strukturplan

1. Norra området, ca 400 nya bostäder

Ny bebyggelse föreslås mot Torgny Segerstedts gatan för att ge förutsättningar för ett mer levande gaturum.

En entréplats med utrymme för handel och förgårdsmark för uteserveringar föreslås. Utformning, placering och hur platsen kopplas till spårvagnshållplatsen är viktiga frågor kopplade till kommande planarbeten.

Den befintliga korsningen mellan Redegatan och Torgny Segerstedts gatans utvecklas mot en mer accentuerad entrépunkt med förhöjda bjälklagshöjder och publikt innehåll. Entréer till bostäder, butikslokaler och service lokaliseras mot gatorna. Utformningen här ska göras med särskild omsorg vilket studeras vidare i framtida utveckling.

2. Torgny Segerstedts gatan

Torgny Segerstedts gatan ligger i förslaget kvar i sitt befintliga läge men förändras genom att den södra sidan förses med en gång- och cykelbana. Ny bebyggelse utvecklas så att den i högre grad definierar gaturummet. Även ett förbättrat pendelcykelstråk tillkommer på den norra sidan.

3. Södra området, ca 400 nya bostäder

Bostadskvarter (4-6 våningar) som vänder sig mot Redegatan, Torgny Segerstedts gatan och Hängpilsgatan och skapar sammanhållna gaturum. Det är viktigt med förhöjda bjälklagshöjder mot Redegatan i norr så att publika funktioner och service möjliggörs.

En lägre bostadsbebyggelse föreslås mot villakvarteren i söder med en nedtrappning mot 4 våningar. I den sydvästra delen mot kullen kompletteras bebyggelsen med

småhus eller flerbostadshus (1-4 våningar).

Hängpilsgatan är byggd ut som en lokal gata främst avsedd för boende och verksamma i kvarteret. Gatan gestaltas för låg hastighet och eventuellt med en utfart mot Torgny Segerstedts gatan. Utformningen ska ske så att det blir ett samspel mellan gående, cyklister och fordon. Därtill kompletteras området med ett förstärkt tvärgående gångstråk som kopplar ihop Påvelunds idrotts- och naturområde och Torgny Segerstedts gatan.

4. Redegatan

Redegatan ligger huvudsakligen kvar i sitt befintliga läge men omändas i takt med att ny bebyggelse tillkommer och blir ett stadsmässigt stråk. Gatan kompletteras med separerad gång- och cykelbana. Sträckan mellan Fågelvägen och ner till idrottscentrumets infart förses med en trädrad. Platsen utgör entrén till idrottsområdet och behöver omgestaltas och förtydligas så att gång- och cykeltrafik prioriteras och ger goda förutsättningar för en trafiksäker miljö för barn och ungdomar.

5. Östra området, ca 200 nya bostäder

I området finns idag skola (Engelska skolan), förskola och bostäder. Området föreslås kompletteras med bostadsbebyggelse och idrottsfunktioner (4-6 våningar) som bör ha aktivare funktioner placerade i bottenvåningarna. Programmet pekar ut möjligheten till bebyggelse högre upp på höjden men det är viktigt att anpassa dessa efter topografin och bevara så mycket som möjligt av naturen. Bebyggelse föreslås på maximalt 2-3 våningar i dessa områdena.

6. Idrotts- och naturområdet, ca 250 nya bostäder

Programmet föreslår en utveckling av Påvelunds idrotts- och naturområde samt en förtätning med bostadsbebyggelse och skola/förskola. Det befintliga idrottsområdet som innehåller flera idrottsbollar, fotbollsplan, motionsspår med mera utvecklas och kompletteras. En funktionsblandning av ny bebyggelse med bostäder, skola/förskola och idrottsfunktioner (maximalt 6 våningar) föreslås. Nya byggnader kan kombineras med utåtriktade funktioner som kan bidra till ett mer levande område och en arkitektoniskt intressant utformning. Området behöver kompletteras med en förskola (8 avdelningar inklusive tillhörande utemiljö) och två olika lägen kommer att studeras vidare.

Även en skola, (privat Montessoriskola) har behov av utbyggnad och möjlig omstrukturering av sina lokaler inom området.

Programmet föreslår att utveckla parkmark inom Påvelunds naturområde som är ett värdefullt rekreativt område och används flitigt för friluftsliv, motion och idrott. Naturområdet bör utvecklas med fokus på att värna och förbättra de plana ytorna samt förstärka befintliga kvaliteter. En bostadsnära park inklusive lek miljö föreslås, samt förbättrade stråk och entré zoner. Upprustning av befintlig motionsslinga samt en aktivitetsplats, med närhet till idrottscentrumet och parkstråket föreslås också.

Utmed Fågelvägen kan bostadsbebyggelse provas (4-6 våningar).

7. Fågelvägen

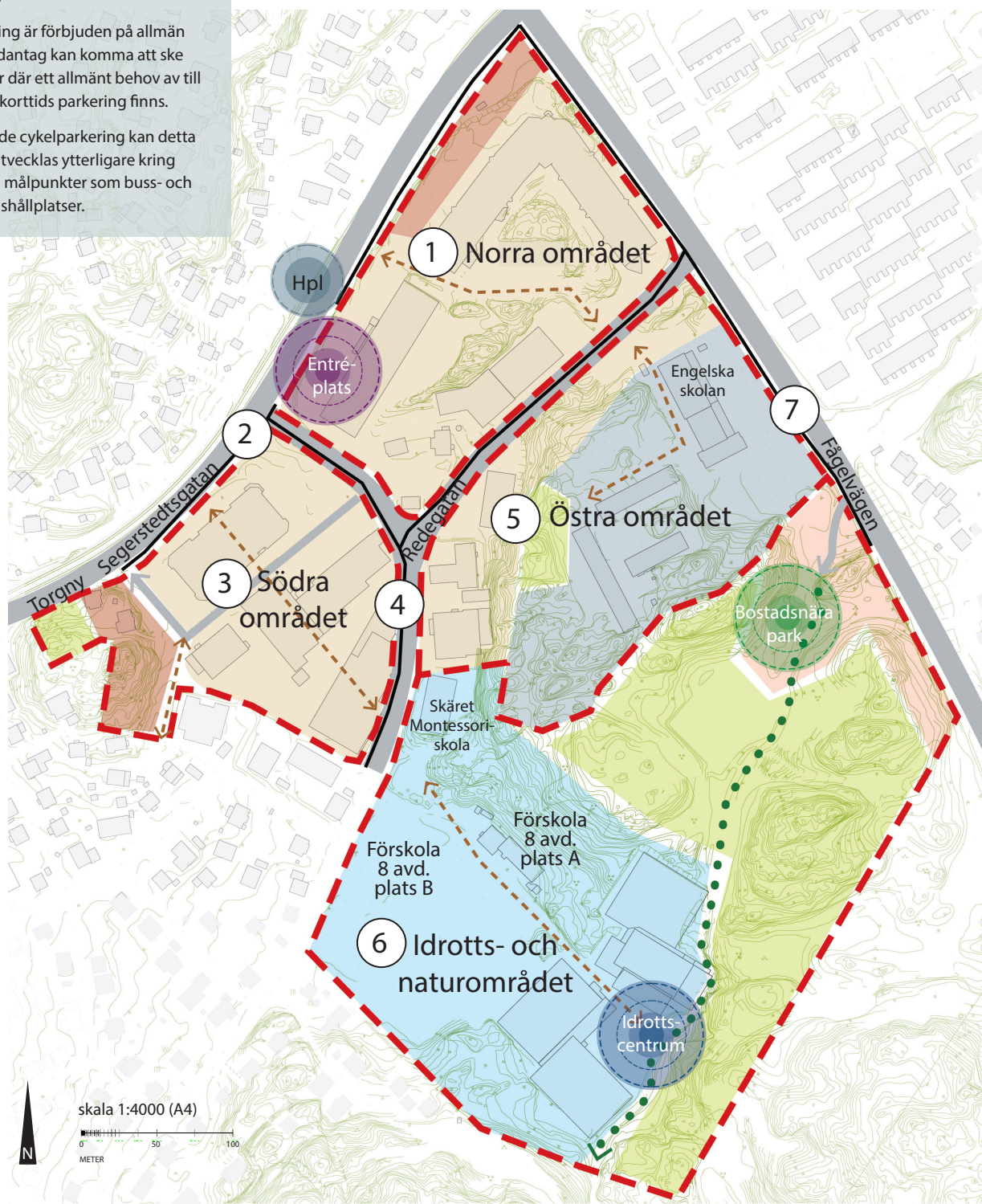
Fågelvägen föreslås ligga kvar i sitt befintliga läge, gång- och cykelstråk breddas och separeras.

PARKERING :

» Generellt inom programområdet gäller att parkering löses inom kvartermark.

» Parkering är förbjuden på allmän plats. Undantag kan komma att ske på platser där ett allmänt behov av till exempel korttids parkering finns.

» Gällande cykelparkering kan detta behöva utvecklas ytterligare kring allmänna målpunkter som buss- och spårvagnshållplatser.



Förklaring

	Bostäder		Bostäder /bostadsnära park		Parkstråk, befintligt och upprustat
	Bostäder/verksamheter		Natur		Delområdesgräns
	Bostäder/förskola/skola		Gata		Målpunkt
	Bostäder/förskola/ skola/ idrott		Gång- och cykelstråk, nytt eller upprustat		
			Förstärkt koppling		

3. Genomförande

Genomförandet av föreslagna åtgärderna i planprogrammet vilar på flera parter. Kommunen äger marken vid idrotts- och naturområdet, ett par fastigheter i södra och östra området samt gatumarken. Programmet visar vilka möjligheter som finns till bebyggelse inom området men genomförandet är beroende av samarbete och intresse från övriga fastighetsägare.

En förutsättning för genomförandet av programmets åtgärdsförslag på att dessa finansieras av exploateringen. En mer detaljerad kostnadsfördelning mellan exploatörerna kommer presenteras i ett senare skede av programarbetet. För att programförslaget ska kunna genomföras krävs initiativ och investeringsvilja från flera aktörer, både kommunala och privata.

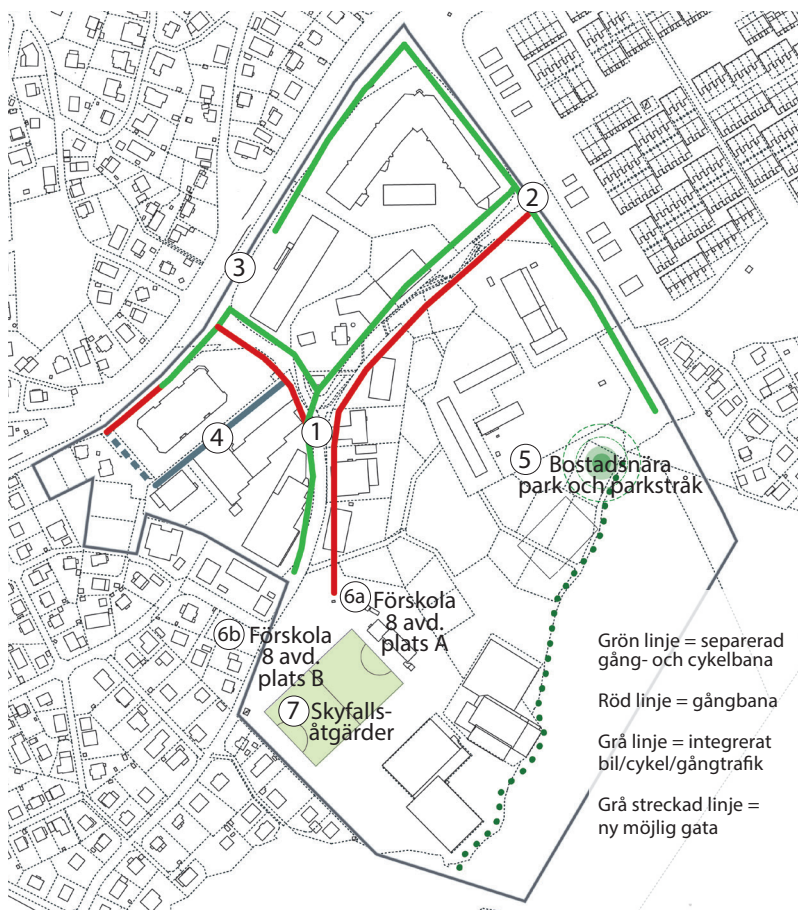
3.1 Föreslagna åtgärder

Redegatan byggs om (1)

Redegatan byggs ut med separerad gång- och cykelbana och föreslås kompletteras med trädrad från Fågelvägen till Påvelunds idrottsplats. Trädraden kombineras med dagvattenhantering. Kostnaden finansieras med bidrag från alla exploateringsprojekt i programområdet.

Fågelvägen byggs om (2)

En förändring av Fågelvägens vägsektion föreslås utmed programområdets östra sida för att möjliggöra förbättring av både vägen samt gång- och cykelbana.



Föreslagna åtgärder

Kostnaden för ombyggnationen kommer finansieras med bidrag från alla exploateringsprojekt inom programområdet.

Torgny Segerstedts gatan byggs om (3)

Torgny Segerstedts gatan, södra sidan mellan Fågelvägen och Redegatan byggs ut med ny separerad gång- och cykelbana samt eventuellt angöring. Även pendlingscykelstråket på norra sidan längs Torgny Segerstedts gatan, byggs ut/rustas upp. Finansieringen av dessa åtgärder särskiljs, pendlingsstråket bekostas av staden och ombyggnaderna på södra sidan med exploateringsbidrag.

Om- och nybyggnation Hängpilsgatan (4)

En ny gatukoppling mellan Torgny Segerstedts gatan och Hängpilsgatan föreslås för att skapa en ny infart till området. Hängpilsgatan föreslås omvandlas till allmän platsmark och i stadens ägo. Kostnaden för om- och nybyggnationen kommer finansieras av med exploateringsbidrag

Bostadsnära park och parkstråk tillskapas (5)

Programmets föreslagna utveckling skapar ett behov av nya parkmiljöer. En bostadsnära park (om minst 2000 kvm) med en lekmiljö föreslås på den plana ytan invid fotbollsplanen inom Påvelunds naturområde. Parken ska uppfylla grönstrategins riktvärden avseende storlek och kvaliteter. Samtidigt föreslås en upprustning av befintlig motionsslinga inom naturområdet med bättre belysning, sittplatser och en enhetlig gestaltning för ökad trygghet och vistelsevärden.

Utbyggnad av entré zoner invid Fågelvägen och idrottscentrumet synliggör Påvelunds natur för omgivningen och behövs för att parken inte ska bli en otrygg baksida i förhållande till föreslagen bebyggelse. Tillsammans syftar åtgärderna till att skapa ett sammanhängande parkstråk som bjuder in till möten, aktivitet och lek. Kostnaden för åtgärderna kommer finansieras med exploateringsbidrag från alla exploateringsprojekt i programområdet.

Skola och förskola (6 a+b)

Det finns behov av grundskola som en följd av nya bostäder, ca 200–300 elevplatser. Programmet föreslår att dessa platser ska tillskapas vid en utbyggnad av Hagens skolan, strax norr om och utanför programområdet.

En ny förskola föreslås (8 avdelningar) inklusive utemiljö till denna. Lokalisering är inte fastställd och behöver utredas vidare. Förskolan behöver vara lätt att nå från de trafikerade stråken och ha en tillräcklig stor utemiljö. Det finns två möjliga platser i den södra delen, där Redegatan möter idrott- och naturområdet. Kostnaden hanteras av staden.

Påvelunds fotbollsplan, skyfallsyta (7)

För att möjliggöra nya bostäder vid Påvelunds idrottscentrum krävs åtgärder för hantera kraftiga regn. Fotbollsplanen i söder föreslås byggas om så att den förutom fotbollplan också kan fungera som en skyfallsyta vid kraftigt regn. Kostnaden hanteras av staden.

3.2 Ytterligare åtgärdsförslag

Utöver de föreslagna åtgärderna finns ytterligare tänkbara åtgärder inom och i närheten av programområdet som skulle förstärka mål och ambitioner för att utveckla området:

Gångbana mellan spårvagnshållplats och Engelska skolan

Utbyggnad av en ny gångbana över kullen norr om byggnaden som idag bland annat hyser en livsmedelsbutik. Syftet med åtgärden är att de människor som idag går över parkeringsplatsen för att nå målpunkterna kan gå säkrare. Kostnaden för utbyggnaden kommer finansieras av de exploateringsprojekt som får ett betydande värde av gångbanans tillkomst och utbyggnad

Gångstråk från Redebacken till Påvelunds naturområde

Omvandla befintlig naturstig vid fotbollsplanen till en gångväg för att förstärka kopplingen mellan den befintliga bebyggelsen till naturområdet och den bostadsnära parken.

Stadsdelspark i Påvelunds naturområde

Utbyggnad av den bostadsnära parken och parkstråket inom Påvelunds naturområde är åtgärder som tillsammans utgör ett första steg i processen att utveckla Påvelunds naturområde till en attraktiv stadsdelspark för hela området. För att området på sikt ska fungera som en stadsdelspark behövs, utöver nämnda åtgärder, ytterligare investeringar utanför programområdet. Detta i form av upprustning av befintlig lekplats, utveckling av fler ytor med parkkvaliteter, upprustning av befintlig motionsslinga samt nya entrézoner söderut och västerut. Dessa åtgärder föreslås att finansieras med kommunala investeringsmedel och planeras på lång sikt. Det finns ingen konkret plan eller finansiering framme för att realisera en stadsdelspark, och inte heller någon exakt tidshorisont för när detta skulle kunna genomföras.

Entréplats i korsningen Redegatan och Torgny Segerstedtgatan

En entréplats skulle skapa en trevlig samlingsplats och vistelsepunkt vid de största huvudstråken inom programområdet. Platsens tillkomst förutsätter att marken omvandlas till allmän platsmark och övergår i kommunens ägo, utan krav på ersättning till befintlig fastighetsägare. Därmed övertar kommunen ansvar för ytans drift och underhåll. Utbyggnadskostnaden finansieras med exploateringsbidrag från alla exploateringsprojekt inom programområdet.

Aktivitetsyta vid Påvelunds idrottsområde

Mötet mellan idrottsområdet och Påvelunds naturområde skulle kunna förtydligas genom en allmänt tillgänglig aktivitetsyta anläggs som för till exempel en spontanidrott eller urbana sporter. Detta behövs för att öppna upp området för fler än de aktiva inom föreningarna och samtidigt skapa förutsättningar för aktiviteter under en längre tid av dygnet.



Referensbild stadsdelspark Mälarparken, Liljewalls arkitekter



Referensbild yta aktivitetsyta
foto Therése Ryding

Platsbildning där Redegatan möter Redegatan

Utveckla platsen runt den befintliga fördelningsstationen i den y-formade korsningen Redegatan och Redegatan i programområdet. Med små medel kan denna centralt placerade restytan få fler kvaliteter i form av grönska och sittmöjligheter. Kostnaden för upprustningen kommer finansieras med exploateringsbidrag från alla exploateringsprojekt inom programområdet.

3.3 Utbyggnadsordning

Programområdets utbyggnad bör föregås av Hagenskolans ombyggnad samt tillkomsten av nya förskolelokaler vid Hagens Prästväg. Därmed skapas nya utbildningsplatser inför den förväntade befolkningsökningen kring Redegatan.

Då detaljplan för de två norra fastigheterna i programområdet redan finns med i stadsbyggnadskontorets startplan för 2021 kommer de inleda områdets utbyggnad. Då denna första detaljplan inte planeras innehålla skola eller förskola får eventuella tillkommande barn från de nya bostäderna placeras i utbildningsverksamheter utanför programområdet. Utifrån förväntade bostadsinnehållet i detaljplanen beräknas kapaciteten på omkringliggande verksamheter klara detta.

Därefter är intentionen att resten av programområdet ska hanteras i en detaljplan. Inför den andra detaljplanens utbyggnad behöver skyfallsåtgärder runt Pålvelunds fotbollsplan prioriteras. Detta för att möjliggöra för exploatering av programområdets södra och östra delar. Därpå behöver ny förskola inom programområdet prioriteras innan ytterligare nya bostäder färdigställs.

Om- och tillbyggnad av programområdets gatustruktur bör genomföras tidigt i områdets utbyggnad för att möta det behov som en befolkningsökning innebär. Redgatans ombyggnad bör prioriteras. Lämplig utbyggnadsordning av övriga övergripande anläggningar kan studeras vidare i detaljplanearbetet.

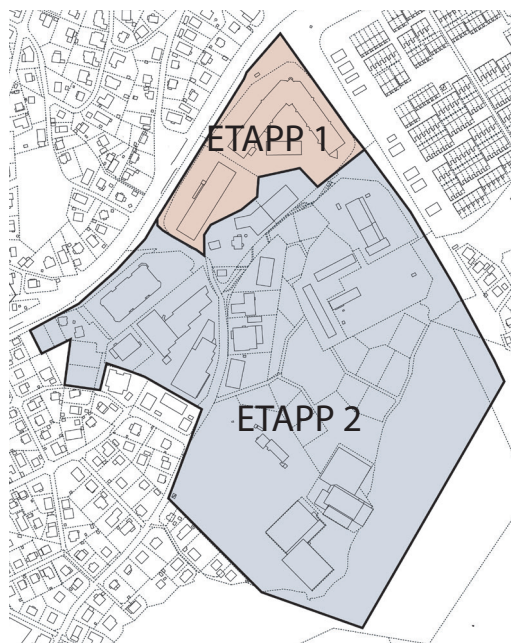
3.4 Organisatoriska genomförandefrågor

Tidplan och etappindelning

Efter färdigställandet av planprogrammet ska detta ligga till grund för detaljplanläggning inom området.

Planprogrammet anger betydande strukturerande element för utbyggnaden och specificerar inte områdets utformning i detalj. Fastighetsrättsliga frågor löses i samband med detaljplanering. Inför planprogrammets färdigställande bör omfattningen av gemensamma ekonomiska frågor tydliggöras och regleras mellan exploitörer och Göteborgs stad.

Planläggning och framförallt genomförande av områdets utbyggnad kan därför förväntas ske under en lång tidsperiod. Områdets utbyggnadsordning är en strategiskt viktig fråga. Särskilt viktigt är det att de, för utbyggnad, prioriterade funktionerna blir goda exempel och en katalysator för områdets fortsatta utveckling.



Etapper

Ansvarsfördelning

Som generell ansvarsfördelning kommer att gälla att kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats enligt kommande detaljplaner (gator, torg, parker) medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

Utbyggnad av allmän plats – torg, gator och park

En grundförutsättning för områdets utveckling är att allmän plats byggs ut. Utbyggnaden kommer helt finansieras med exploateringsbidrag, undantaget utbyggnad av kommunal skola och förskola samt pendlingscykelstråk. Utbyggnad av kvartersmark finansieras fullt ut av respektive exploatör.

Tidigt i det fortsatta programplanearbetet måste en övergripande kostnads kalkyl tas fram för utbyggnad av allmän plats samt övergripande anläggningar. Tillsammans med kalkylen presenteras en ansvarsfördelning för alla kostnader. Fördelningen kommer baseras på antal kvadratmeter BTA per exploateringsprojekt och regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen.

3.5 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I samband med genomförandet av nya detaljplaner inom området ska mark som lagts ut som allmän plats (gator, torg, park) genom fastighetsreglering föras över till staden.

Parkering inom området förutsätts i huvudsak lösas antingen i mobilitetshus eller i parkeringsanläggning under byggnad på kvartersmark. I det senare fallet kan det av rationalitetsskäl vara fördelaktigt att anlägga en samlad parkeringsanläggning under flera mindre fastigheter. För parkeringsanläggningar kan det bli aktuellt att bilda särskilda 3D-fastigheter inom området, eller tillämpa så kallade parkeringsköp.

Genom anläggningsförrättning bildas gemensamhetsanläggningar för att tillgodose flera fastigheters behov. Det kan till exempel avse:

- kommunikationsytor (körytor, angöringsytor med mera) på kvartersmark
- parkeringsplatser på kvartersmark
- gårdar, grönytor, lekplatser, torg och så vidare på kvartersmark
- teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för till exempel VA, el, värme och sophantering.

3.6 Tekniska genomförandefrågor

Utformningen av allmän plats studeras närmare i det trafikförslag som tas fram parallellt med respektive detaljplan. I samband med genomförandet av planen bygger Göteborgs stad ut gatuanläggningar och teknisk infrastruktur.

I detaljplanearbetet kommer även mobilitets- och parkeringsplaneringen att fullföljas i ett mobilitetsmöte. Vid detta avgörs ambitionen för arbetet i frågor om mobilitet och parkering.

4. Konsekvenser

4.1 Nollalternativ

Nollalternativet, det vill säga om inte programmet med dess innehåll antas, innebär en stor osäkerhet om den framtida stadsutvecklingen av Redegatan som helhet. Det medför att det blir svårt att få överblick och lösa vissa frågor på en strukturell nivå. Det innebär att det bland annat kan bli så att potentiella stråk och kopplingar byggs för att parker och andra friytor inte tillskapas i tillräckligt stor utsträckning.

4.2 Sociala konsekvenser

För att analysera de konsekvenser programförslaget kan tänkas ha för de människor som rör sig här, både idag och i framtid, så har kommunen sökt att samla in erfarenheter av området från boende och verksamma inom programområdet så väl som deras tankar för framtiden. Metoderna som använts kallas Social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) och denna process går det att läsa mer om under kapitel 5.2 Process för SKA/BKA.

Området anses vara utbyggt med bilen som fokus och tillgängligheten för resterande trafikslag har kommit i andra hand vilket resulterar i dålig trafiksäkerhet. Otillgängligheten kopplades även till en otydlig struktur med otydliga kopplingar till målpunkter så som kollektivtrafik och Pávelunds naturområde.

Otrygghetsaspekter finns i relation till den funktionsseparerade strukturen där industriområdet ligger öde stora delar av dygnet. Även Pávelunds naturområde och dess avsaknad av insyn pekades ut som en otrygg miljö under dygnets mörka timmar.

Den rekreation och service som området erbjuder i form av Pávelunds natur - och idrottscentrum, lekplatsen på Engelska skolans skolgård, vårdcentralen samt livsmedelsbutiken är viktiga målpunkter i området. De konsekvenser programförslaget kommer få på den sociala miljön är framförallt kopplade till den föreslagna omvandlingen av Redegatans bebyggelseområde från industriområde till en mer stadlik struktur med blandning av både bostäder och verksamheter. Detta leder till att området intrigeras till sin omgivning på ett tydligare sätt och kompletteras med bostäder som skapar underlag för en ökad grad av kommersiell service.

Denna omvandling antas då ha en positiv inverkan på otrygghetsaspekterna som relaterats till den funktionsseparerade strukturen bebyggelseområdet hyser idag. Den föreslagna trafikstrukturen med separering av stråk för gång och cykel antas även den ha en positiv inverkan för tryggheten i området kopplad till trafiksäkerhet, likväl till en ökad framkomlighet för dessa trafikslag. Utvecklingen av Pávelunds naturområde och idrottsplats förväntas utveckla och stärka dessa målpunkter samt även här bidra till en mer trygg miljö med ökad närvaro och insyn med fler folk i rörelse.

4.3 Miljökonsekvenser

Ur de flesta aspekter innebär ett genomförande av programmet och kommande detaljplaner positiva miljökonsekvenser. Komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område som Redegatan innebär ett bättre nyttjande av befintlig infrastruktur och service. I program görs en tidig miljöbedömning, undersökning (motsvarar det som tidigare kallades behovsbedömning) i samråd med länsstyrelsen. En undersökning kommer finnas i samrådshandlingen och bifogas till länsstyrelsen. Undersökningen leder fram till om genomförandet av program och kommande skeden, detaljplaner, kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Följande miljövärden och konsekvenser har i nuläget lokalisats.

Riksintressen

Programområdet och hela kusten i kommunen ingår i riksintresse för högexploaterad kust (riksintresse 4 kap 4 § MB). För kuststräckan finns restriktioner för fritidsbebyggelse och vissa anläggningar.

Naturmiljö

Pävelunds natur- och idrottsområde är idag ett värdefullt rekreationsområde som används flitigt för friluftsliv, motion och idrott. Naturen och skogen i detta område har också intressanta biologiska värden som är värderade i en naturinventering. Där exploatering föreslås inom naturområden som är värderade med naturvärdesklass 2 (hög naturvärde med stor betydelse för biologisk mångfald på regional skala) och 3 (påtagligt naturvärde med betydelse för biologisk mångfald på lokal skala) kommer föreslagen bebyggelse troligen ha viss negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Där exploatering är föreslagen i naturområdets kantzoner tros dock påverkan bli mindre. Detta behöver dock utredas närmare i kommande detaljplaneprocesser. Då kan naturvärden i förhållande föreslagen exploatering studeras och värderas mer i detalj och avvägningar göras.

Sex trädrader bedöms omfattas av biotopskydd (se avsnitt 6.6) men där två har högre naturvärde. Alléer omfattas av generella biotopskyddsbestämmelserna regleras i 7 kap 11 § miljöbalken. Träden föreslås skyddas och bevaras vid genomförande av programförslag. Om inte det är möjligt att behålla träden, kommer staden ha kontakt med länsstyrelsens i den frågan (biotopskyddade träd) och samråda. Samt om det blir ytterligare aktuellt att ta bort träd, kommer staden söka dispens för biotopskyddade träd.

Pävelunds idrottsområde är ett stort idrottskluster med flera olika idrotter i samma område, vilket ger en attraktiv helhet. Idrottsområdet nyttjas av fyra olika föreningar för handboll, tennis, badminton, fotboll och orientering samt för spontanidrott.

En utveckling enligt programförslaget påverkar idrottsområdet relativt omfattande och det blir en stor omdaning. Naturmark som försvinner påverkar och begränsar idrotten, ex v utomhusträning som orientering kopplat till naturområdet. Pävelunds idrottsområde har stor betydelse för idrotts- och föreningslivet och allmänheten. Det fungerar som mötesplats för barn och ungdomar. Dessa värden måste

bevaras samtidigt som området är i behov av upprustning och tidvis upplevs som otryggt. En framtida exploatering behöver ge utrymme för både barns behov av rekreation, föreningsliv och bostäder. Funktionen av ett attraktivt idrottsområde i stadsdelen är viktig att behålla. Att det finns tillräckligt med ytor och funktioner gentemot ny bebyggelse och exploatering behöver säkerställas i den framtida detaljplanearbetet.

Kulturmiljö

Två fornlämningar finns i området, en gravplats (RAÄ Västra Frölunda 75) i norra delen av området och ett boplatssområde (RAÄ Västra Frölunda 267) inom Påvelunds idrottsområde.

Fornlämningen Västra Frölunda 75 behöver sannolikt inte förundersökas eftersom berget är bortsprängt åt det håll där den nya bebyggelsen planeras.

Fornlämning Västra Frölunda 267 behöver sannolikt förundersökas. Om den avgränsning som görs då visar sig beröras av exploatering får samrådas/ansökas om, med länsstyrelsen som avgör om arkeologisk undersökning behövs.

Inför kommande exploatering och detaljplaner behöver kontakt tas med länsstyrelse angående behov av arkeologiska undersökning/förundersökning/utredning

Trafik

Programförslaget utgår i största utsträckning från att befintlig trafikstruktur behålls, då det finns kapacitet i den men förslår viss ombyggnad. Befintliga vägar/gator omdanas i vissa stråk med utgångspunkt i att skapa stadsmässighet och att ge mer utrymme för fotgängare och cyklister.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenade områden Marken i den västra delen av programområdet är klassat som förorenat område enligt tematiskt tillägg till översiktsplanen (TTÖP). Potentiellt förorenade områden finns både i den nordvästra delen och den sydvästra delen. Utredning om behov av marksanering kommer krävas vid kommande exploatering/byggnation. En översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver göras inför ändrad markanvändning. Avstämning behöver ske med miljöförvaltningen inför kommande skede, i dessa frågor.

Buller De ekvivalenta ljudnivåerna från trafiken på Torgny Segerstedtgatan och Fågelvägen ligger mellan 57 och 60 dB(A) vid fasad. Även på Redegatan ligger ljudnivåerna runt 60 dB(A). En utredning krävs inför ändrad markanvändning bostäder för att visa att riktvärdena klaras.

Luft Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Det finns risk för att miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för kvävedioxid överskrids, inför ändrad markanvändning bostäder. För miljö och hälsoaspekter behöver utredningar genomföras vidare kring förorenad mark, trafikbuller och luftkvalitet, inför framtida detaljplanearbetet.

4.4 Miljömål, miljö kvalitetsnormer

Sveriges riksdag har beslutat om övergripande miljö kvalitetsmål som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Göteborgs stad har antagit 12 lokala miljömål som utgår från de 16 nationella målen.

Avstämning miljömål		
	Begränsad klimatpåverkan	+ (stor) Delmålet Utsläpp av koldioxid påverkas positivt eftersom handel och bostäder planeras nära god kollektivtrafik.
	Frisk luft	+ (liten) Luftmiljön förbättras något när viss bilbaserad externhandel på sikt omvandlas.
	Bara naturlig försurning	+ (liten) Minskat bilberoende med bostäder nära god kollektivtrafik.
	Giftfri miljö	+ Miljön förbättras då tillståndspliktiga verksamheter försvinner och marksanering genomförs.
	Ingen övergödning	Målet berörs inte.
	Levande sjöar och vattendrag	Målet berörs inte.
	Grundvatten av god kvalitet	+ (liten) Omhändertagande och rening av dagvatten.
	Hav i balans och en levande kust och skärgård	Målet berörs inte.
	Levande skogar	- (stor) Påvelunds naturområde påverkas i kantzonen och minskas när programområdet omvandlas.
	Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker	Målet berörs inte.
	God bebyggd miljö	+ (stor) Äldre industri och handelsområde omvandlas till blandstad.
	Ett rikt växt- och djurliv	- (stor) Naturmark påverkas och krymper något, men ny parkmark tillskapas i densamma. Vissa av dagens stora hårdgjorda ytor omvandlas till grön bostadsmiljö.

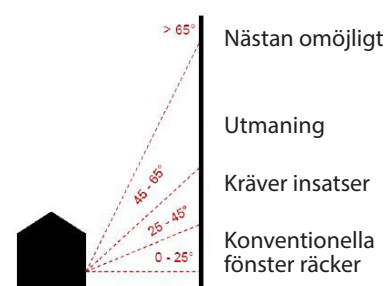
4.5 Ekonomiska konsekvenser

Inom ramen för planprogrammet upprättas en översiktlig exploateringskalkyl, vilken kommer presenteras i ett senare skede av programarbetet.

Kostnaderna beräknas på en översiktlig nivå och kommer omfatta de investeringar i övergripande anläggningar, om- och utbyggnad av gator, park med mera., som programmet slutligen föreslår. Dessa investeringar har identifierats som nödvändiga för att tillgodose områdets framtida behov och kommer därmed finansieras helt med exploateringsbidrag från exploateringsprojekten inom programområdet, undantaget utbyggnad av kommunal skola och förskola samt pendlingscykelstråk.

Kostnadsfördelning mellan exploatörer kommer baseras på antal kvadratmeter BTA (=bruttototalarea för byggnad) per projekt. En mer detaljerad fördelning av kostnadsansvar kommer presenteras i senare skede av programarbetet och slutligen regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen. Iordningställande av kvartersmark finansieras fullt ut av respektive exploatör.

Dagsljus



Figur 5. Avskärningsvinkel, kringliggande bebyggelses betydelse för dagsljus. Källa: BAU

Bindande krav för dagsljus hantering finns i BBR avsnitt 6:322 om dagsljus. Grundkravet är att en procent av dagsljuset når in bostaden i alla vistelserum, enkelt beräknat så går det att uppnå genom att hålla sig inom 0-45 graders avskärningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads nedersta fönster. Exempelvis kan bredare gatusektioner tillåta högre byggnadshöjder men i sin tur kräver snävare gårdsytor lägre byggnadshöjder. I detta skede bedöms byggnaderna kunna få de proportioner och den rymlighet i mellan sig som behövs för att få till bra dagsljusförhållanden.

Solljus

För att få goda solljusförhållanden så ska bostadsgårdar ha en del av gårdsytan exponerad för solljus under minst fem timmar per dag mellan kl 9:00 och 17:00 på vårdagjämningen. Detta enligt rekommendationer från Boverket (Solklart, Boverket 1991). I detta skede bedöms byggnaderna kunna få de proportioner och den rymlighet i mellan sig som behövs för att få till bra solljusförhållanden.

Resursutnyttjande

Kommunens driftkostnader för gata, park och kommunal service kommer att öka till följd av föreslagen exploatering inom programområdet. Utveckling av ett centralt beläget område i staden innebär att befintlig gatustruktur och teknisk infrastruktur kan användas. På så sätt kan behovet av nya investeringar i övergripande anläggningar minimeras.

Flytt av befintliga ledningar i marken ska i största mån undvikas då de ofta innebär en hög kostnad. Därmed bör placering av ny bebyggelse, i den utsträckning det är möjligt, anpassas efter befintliga ledningsstråk.

Juridik

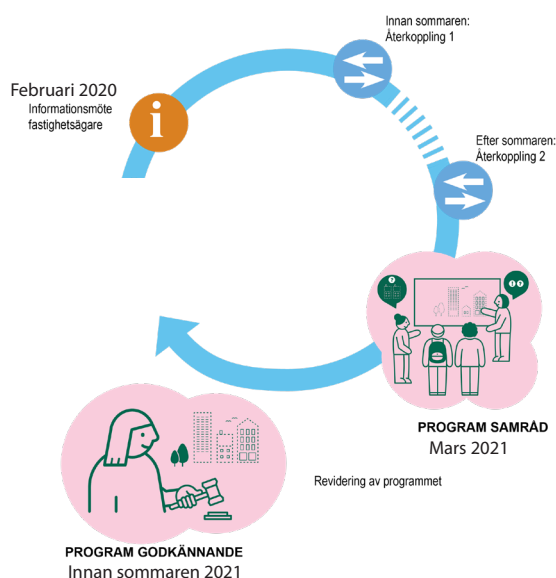
Under kommande detaljplanearbeten upprättas exploateringsavtal som är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Avtalet beskriver detaljplanens konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren samt tydliggörs åtaganden och kostnader för planens genomförande. I avtalet regleras t ex exploateringsbidrag, utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ev. ledningsflytt mm.

Innan en detaljplan antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal ha tecknats mellan staden och berörda exploatörer. Ett exploateringsavtal är alltid kopplat till antagandet av en ny detaljplan och villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtalet föregås normalt sett av att ett föravtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören vilket reglerar förutsättningar, ansvarsfördelning med mera under arbetet med upprättandet av detaljplanen.

5. Process

5.1 Process för planprogrammet



Arbetsprocessen för planprogrammets innehåll har pågått sedan december 2019. Programarbetet har letts av en projektgrupp med representanter från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, idrotts- och föreningsförvaltningen och trafikkontoret.

I början av 2020 hölls ett informationsmöte för områdets fastighetsägare för att informera om arbetet med planprogrammet, processen framåt, samt knäckfrågor som identifierats. Mötet syftade även till att lyssna av hur fastighetsägarna själva ser på programområdet.

På grund av restriktionerna för att hindra smittspridning av Covid-19 omöjliggjordes fysiska träffar med fastighetsägarna och kommunikationen övergick till att ske mailledes. I juni 2020 skickades en enkät ut till fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare med fokus på sociala värden inom programområdet. Fastighetsägarna fick även möjlighet att lämna in synpunkter kring två tidiga skissförslag för området.

Efter sommaren gjordes en återkoppling till de som tillfrågats delta under promenad och enkätutskick med en kort resumé över det insamlade materialet samt information om fortsatt arbete.

I november 2020 informerades fastighetsägarna om planprogrammets framfart och gavs en inblick i en vidareutvecklad strukturskiss över programområdet.

5.2 Process för SKA/BKA

På samma sätt som fastighetsägarna (se kap. 4.2 sid. 23) så ombads några av ungdomarna aktiva i området, antingen genom skolverksamheten eller idrottsföreningarna, att delta i kunskapsinsamlingen kring den sociala miljön. Tillsammans med ungdomarna höll Stadsbyggnadskontoret en gemensam promenad inom programområdet.

Den analysmetod som använts kallas Social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA). Metoden går ut på att man utifrån fem specifika hållbarhetsaspekter: Sammanhållen stad, Samspel, Vardagsliv, Identitet och Hälsa och säkerhet diskuterar och analyserar man områdets nuläge. *Hur det ser ut idag? Hur används området? Vilka kvaliteter finns och vilka brister kan identifieras?*

6. Förutsättningar

6.1 Översiktsplan

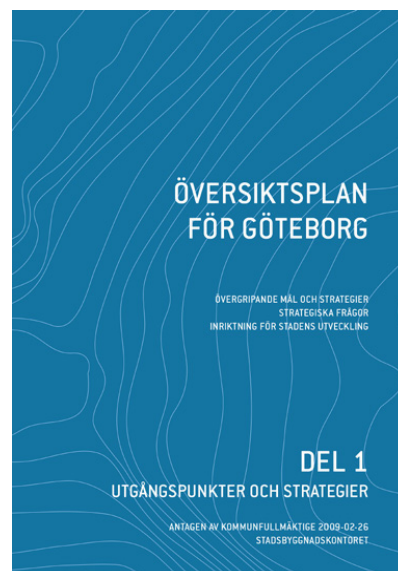
I översiktsplanen för Göteborg (2009) är programområdet betecknat som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor (brun yta enligt ÖP karta 1). En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Programförslaget stämmer med översiktsplan för Göteborg (2009) att utveckla inom bebyggelseområde förutom där programmet föreslår en viss komplettering med bostäder/förskola/idrott inom grön- och rekreationsområde (Påvelunds naturområde). Idrott eller framförallt rekreation är inget som går emot park-ändamålet samt utifrån framtagna naturinventering kan eventuell bebyggelse ske i kanterna. Exakt avvägning mellan dessa får ske i nästa skede.

Programområdet tillhör det som i översiktsplanen kallas för mellanstaden, men utanför prioriterade utbyggnadsområden enligt utbyggnadsstrategin (2014).

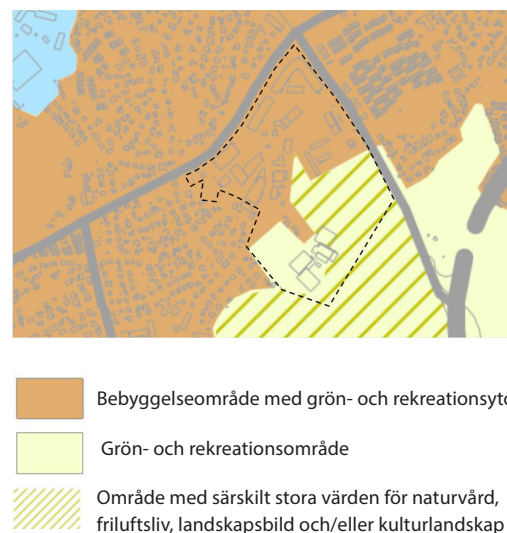
Inriktningarna från översiktsplan som möter programmet:

- En tät bebyggelse kring knutpunkter, bytespunkter och närmast kollektivtrafikens stråk ska eftersträvas.
- Mellanstaden ska kompletteras med bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur.
- Ej störande arbetsplatser och bostäder ska blandas där det är lämpligt.
- Fungerande småskaliga verksamhetsområden liksom goda boendemiljöer ska värnas.
- Värdefulla grönområden, närlek och gröna stråk ska bibehållas och utvecklas och borttagna naturvärden i tät bebyggelse ska ersättas så att förlusten kompenseras.
- Kommunala verksamheter bör i första hand lokaliseras till de lokala torgen.
- Nya mötesplatser ska utvecklas.
- För att överbrygga barriärer och öka tryggheten bör befintliga bebyggelseområden länkas samman genom ny bebyggelse eller nya stråk.
- Möjligheterna att gå och cykla inom mellanstaden och till centrala Göteborg bör förbättras.
- Kulturhistoriska värden som tidstypiska hus eller stadsplaner ska värnas.

Arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan påbörjades under 2018. Samråd genomfördes under våren 2019 och utställning planeras under 2021.



Markanvändningskarta Översiktsplan 2009



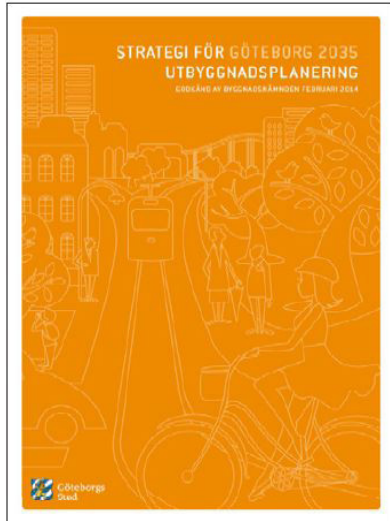
6.2 Stadens strategier

Sedan tidigare har strategiska styrdokument beslutats i respektive nämnd som ligger till grund för planprogrammets framtagande:

Strategi för Göteborg 2035 - Utbyggnadsplanering

Strategin för utbyggnadsplaneringen (Byggnadsnämnden 2014) pekar inte ut programområdet som ett av de prioriterade utbyggnadsområden och kraftsamlingsområden. Strategin pekar ut tre strategier:

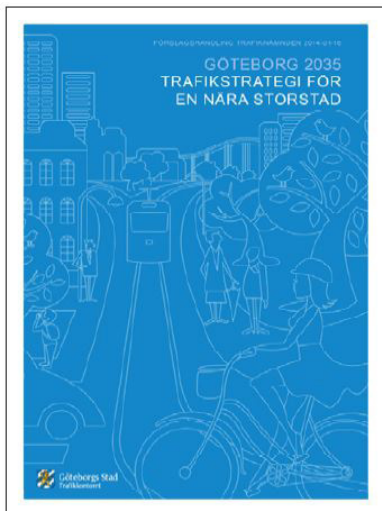
- Dra nytta av det som finns: Förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, till exempel infrastruktur, service, kollektivtrafik. I dessa områden finns det redan ett underlag som kan stärkas och behovet av nya investeringar är mindre.
- Utveckla tyngdpunkter: Genom att förtäta kring utpekade platser i staden utvecklas lokala tyngdpunkter där handel, service, kollektivtrafik med mera utvecklas.
- Kraftsamla där det gör skillnad: Kraftsamling innebär att arbete sker utifrån en övergripande idé, med ett helhetstänkande och under längre tid. Kraftsamling innebär också en bred samverkan mellan alla berörda aktörer.



Trafikstrategi för en nära storstad

I Trafikstrategi för en nära storstad (Trafiknämnden 2014) finns ett antal strategier:

- Stärka resmöjligheterna till, från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter (struktur)
- Öka tillgången till nära service, handel, mötesplatser och andra vardagliga funktioner (sammanslagning)
- Ge gående och cyklister förtur och anpassa hastigheter efter i första hand gående (rörelse)
- Omdisponera gaturummet och skapa mer yta där människor vill vistas och röra sig (yta). Parkering ska i första hand ske i parkeringshus eller garage och varudistribution ska i första hand ske på tider då få människor störs.
- Skapa ett mer finmaskigt och sammanhängande gatunät utan barriärer (struktur) Orienterbarhet, genhet och avsaknad av barriärer i gatunätet gör det lättare att ta sig fram, bygger samman staden och sprider stadslivet till fler platser.



Grönstrategi

I Grönstrategi för en tät och grön stad (Park- och naturnämnden 2014) pekas två mål ut:

Socialt mål

Göteborg är en tät och grön stad där de offentliga platserna bidrar till ett rikt och hälsosamt stadsliv.

Ekologiskt mål

Göteborg är en tät och grön stad med ett rikt växt- och djurliv och där ekosystemens tjänster tas tillvara.

Grönstrategin pekar ut nio strategier, som visar hur staden kan uppnå målen, här nedan listas sju som bedöms vara relevanta för planprogrammet.

- Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
- Skapa ett varierat innehåll i parker och naturområden
- Stärk de gröna kopplingarna i staden
- Utveckla mer grönt i den hårdgjorda staden
- Utveckla de gröna områdena genom skötsel
- Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga
- Nyttja och utveckla ekosystemtjänster

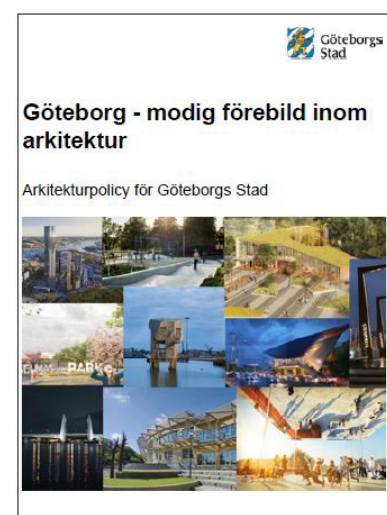
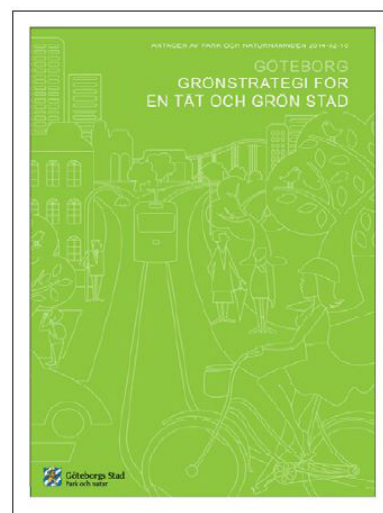
Arkitekturpolicy

Arkitekturpolicyn (Byggnadsnämnden 2018) ska visa på en tydlig viljeriktning för Göteborg att utvecklas till:

- En attraktiv stad med stark identitet
Göteborgs karaktär, identitet och historia ska medverka i det som byggs och geografiska förutsättningar så som topografi och naturmiljö ska tas tillvara.
Goda livsmiljöer skapas genom en blandning och variation i stads- och bebyggelsestrukturen. Öppna och aktiva bottenvåningar bidrar till det goda stadslivet.
- En stad för människor
Det ska vara lätt att förflytta sig på ett hållbart sätt mellan hem och skola, arbete och service. Staden ska utvecklas för att underlätta möten mellan människor i en variation av offentliga rum. De mentala och fysiska barriärerna i staden ska minska.
Platser för rörelse ska medvetet kombineras och integreras med platser för vila. Speciell vikt ska läggas på möjligheten för barn att använda stadsrummen. Att göra göteborgarna delaktiga i stadsutvecklingen genom transparenta och inkluderande samtal om vad som planeras, byggs och produceras.
- En modig förebild inom arkitektur
Göteborg ska vara förebild som beställare av offentliga miljöer, i byggande och i förvaltning, både ur hållbarhetsynpunkt och för den goda arkitekturen. Staden kan vara förebild vid markanvisning och försäljning, genom att avtala om en stor variation av produktionsformer, upplåtelseformer och hustyper. Göteborgs Stad ska även driva på arkitekturutvecklingen genom pilotprojekt och testbäddar.

Göteborgs Stads riktlinje för stadens silhuett

Riktlinjerna är beslutade 2020 med intentionen att skapa en övergripande inriktning för arbetet med bedömningar av högre bebyggelse. Inriktningen säger bland annat att höga hus ska medges utifrån sin kontext. Vad som betraktas som ett högt hus är avhängigt dess omgivning och påverkan på denna. I en homogen stadsväv kan små avvikelser i höjd innebära att en byggnad kan ses som ett högt hus. Högre bebyggelse kan vara lämplig för att markera platser som till exempel kollektivtrafiknoder eller stadsdelscentrum vid gator som har en bredd som tål en högre skala.



LOKALT UTVECKLINGS- PROGRAM 2017

Stadsdelsnämnden Västra Göteborg har tagit fram ett Lokalt Utvecklingsprogram 2017 och utgör ett lokalt komplement till Göteborg Stads mer övergripande mål- och inriktningdokument. Följande berör Redegatans programområde:

- » Värna och utveckla grönområden
- » Utveckla fler mötesplatser för alla åldrar.
- » Utökad kollektivtrafik med fler och upprustade busskurer.
- » Belys lekplatser.

Klimatstrategiskt program för Göteborg

Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljö kvalitetsmål med tillhörande delmål som ska hjälpa oss att skapa en god livsmiljö och en hållbar utveckling. Klimatprogrammet visar hur Göteborgs Stad ska arbeta för att kunna nå just målet *Begränsad klimatpåverkan*. En av strategierna pekar ut att nya bostäder och arbetsplatser ska koncentreras till kollektivtrafikhärla lägen i regionens olika delar.

Göteborgs Stads program för biologisk mångfald och ekosystem- tjänster 2019-2025

Kommunfullmäktige har antagit programmet vars strategier ska öka stadens möjligheter att nå de utpekade miljömålen. Några strategier som relaterar till programområdet är:

- Göteborgs Stad ska skydda värdefull natur samt långsiktigt och nyttja och bevara ekosystemtjänster.
- Inga ytterligare förluster av biologisk mångfald ska ske utan den ska istället utvecklas och öka.
- Göteborgs Stad ska ta med värdet av ekosystemtjänster i alla ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och i andra beslut med påverkan på ekosystem.

Göteborgs Stads Friluftsprogram 2018–2025

Kommunfullmäktige har antagit programmet som ska visa vägen för hur vi ska arbeta för att värna och utveckla möjligheten till friluftsliv. Följande strategier är relaterade till programområdet:

- Säkerställa tillgången till både större naturområden, liksom mindre platser för det nära och vardagliga friluftslivet i stadsplaneringen.
- Utveckla upplevelsekaraktärer och tillgängligheten i naturområden och parker för att skapa ett varierat utbud som lockar till utevistelse.
- Involvera föreningsliv och ta tillvara på personligt engagemang, som bidrar till att skapa intresse för friluftsliv hos fler göteborgare och besökare.

6.3 Gällande detaljplaner och markägförhållanden

Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen för en stor del av programområdet, II-3173, är en stadsplan upprättad 1966 som medger industri- och idrottsändamål. 1990 gjordes en detaljplan, II-3839, för fastigheten längst norr i programområdet som medger kontor- och skoländamål.

1996 gjordes en detaljplan, II-4462, för skoländamål för fastigheten sydväst om korsningen Fågelvägen/Redegatan, där Engelska skolans lokaler inryms idag. Samma år gjordes även en detaljplan, II-4295, för kontor och ej störande industri för området kring Tranereds gård, strax norr om korsningen Redegatan/Redegatan.

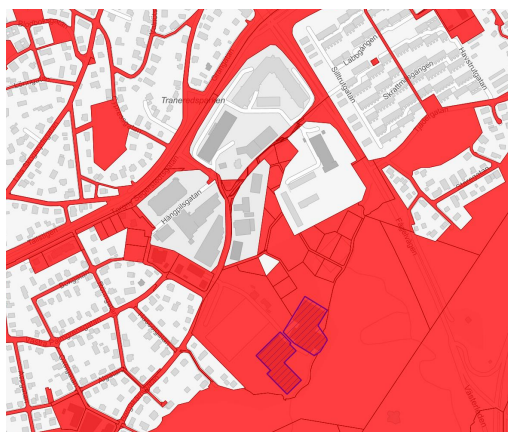
1997 gjordes en detaljplan, II-4184, för skola, bostäder och vård för området söder om Fågelvägen och upp mot Redebacken.



Sammanställning av gällande detaljplaner

För den fastighet längs Redegatan som idag inrymmer Montessoriskolan Skärets lokaler gjordes 1998 en planändring av detaljplan, II-4404, för kontor, skola och ej störande industriändamål. 2017 gjordes en detaljplaneändring, II-5409, i samma detaljplan för att möjliggöra tillbyggnad av skolan.

Närmast Torgny Segerstedts gatan gjordes 2001 en detaljplan, II-4546, för industri och kontorsändamål som även medger parkändamål för kullen söder om Torgny Segerstedts gatan och området strax intill. 2006 gjordes en detaljplan, II-4908, för fastigheterna söder om korsningen Torgny Segerstedts gatan och Fågelvägen som medger handel-, industri-, kontor-, vård- och parkeringsändamål och för kontorsfastigheten längst norrut i programområdet även skoländamål.



Markägokarta, rött = kommunägd mark.

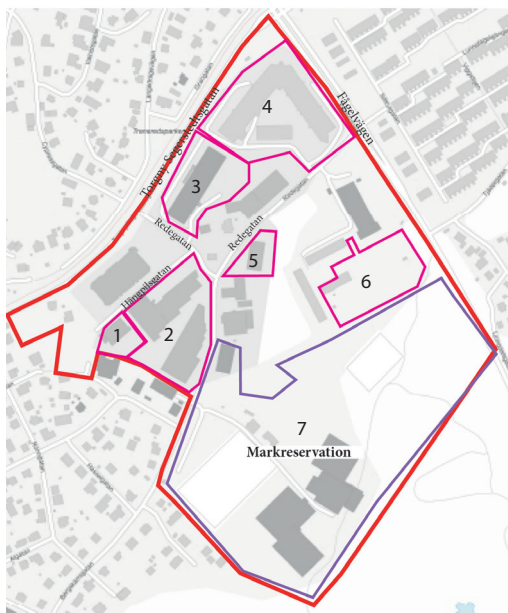
Markägoförhållanden

Göteborgs stad äger framför allt mark runt Påvelunds natur- och idrottsområde. Staden har två tomträtter i idrottsområdet som är avtalade med föreningarna Önnereds handbollsklubb och Påvelunds tennis- och badmintonklubb. Kring Redegatans verksamhetsområde är all mark utom själva gatan ägda av privata fastighetsägare. Stadens fastighetskontor arbetar med utveckling av den kommunala marken kring Påvelunds idrottsområde vilken omfattar nya bostäder, utbildningslokaler samt utökning av idrottsanläggningarna, se vidare avsnitt 6.4

6.4 Pågående planering och intressen

Planbesked och markreservation

Inom programområdet har sex positiva planbesked getts för bostäder, förskola och idrottshall. Fastighetskontoret har även ett pågående arbete med en markreservation* kring området runt Påvelunds idrottsområde i söder med nya bostäder, förskola, idrottsfunktioner med mera.



Planbesked och markreservation inom programområdet

1. Positivt planbesked för bostäder
2. Positivt planbesked för bostäder, kontor, ev. privat förskoleverksamhet
3. Positivt planbesked för bostäder och centrumverksamhet, handel
4. Positivt planbesked för bostäder och kontor
5. Positivt planbesked för bostäder
6. Positivt planbesked för förskola, bostäder och idrottshall
7. Markreservation* innehållande bostäder, skola, förskola och idrott. Idrottsföreningarna verksamma inom idrottsområdet har ansökt hos fastighetskontoret om en markreservation för att utveckla området med ett idrottscenter och bostäder. Inom det aktuella området ska det också finnas utrymme för en förskola.

6.5 Verksamheter, handel och service

I nordväst, i direkt anslutning till spångshållplatsen, finns en livsmedelsbutik. Här finns även två lunchrestauranger som framförallt är öppna under dagtid, kontor, värd företag och gym.

Inom området finns även bygghandel, snickeri, hantverksföretag och företag kopplade till båtliv och segling.

Inom programområdet finns det två privata skolor, Montessoriskolan Skäret och Engelska skolan, båda med årskurserna F-9. I anslutning till programområdet finns även de kommunala skolorna Hagenskolan med årskurserna F-6 och Påvelundsskolan med årskurs F-9 samt

*) En markreservation är ett föravtal som tecknas mellan kommunen och exploatör när en exploatör önskar upprätta detaljplan och därmed undersöka möjligheten att bebygga ett kommunägt markområde.

kommunala och privata förskolor. Samtliga förskolor och skolor är fullt utnyttjade med barn i kö för plats.

6.6 Naturmiljö, idrott och rekreation

Grönstruktur

Stadsdelens grönstruktur utgörs främst av många naturområden. Programområdet ligger i ett utpräglat småhusområde där Påvelunds naturområde ingår som ett av alla naturområden i stadsdelen. I den grönstrukturutredning som tagits fram (Park- och naturförvaltningen, 2020) framhålls att det finns många naturområden i området, men att dessa överlag har brant topografi och svårtillgänglig terräng. Dessa områden är en tillgång för närboende, men samtidigt är de inte tillgängliga för alla invånare och kan endast användas för vissa typer av aktiviteter, exempelvis promenader och naturlek.

Vid en analys av grönstrukturen framkommer brist på tillgängliga parkmiljöer i närområdet, både i form av bostadsnära park och stadsdelspark. Parker är viktiga som komplement till naturområden då de kan nyttjas av alla invånare oavsett rörelseförmåga samt erbjuder möjligheter för andra typer aktiviteter, till exempel möten, picknick, bollspel och sällskapslek. Vidare visar utredningen att det är brist på anordnade lekplatser i närområdet.

Grönytefaktor

I programmet har två vägledande målnivåer för grönytefaktor tagits fram, en för verksamhetsområdet runt Redegatan på 0,35 och för övriga områden inom programområdet på 0,45

En grönytefaktor per fastighet kommer att tas fram i detaljplaneskedet. Faktorn bestäms för att ge utrymme för goda rekreativmiljöer samt för att kunna bidra till att uppnå lokala och nationella miljömål. En grönytefaktor per fastighet kommer att tas fram i detaljplaneskedet.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag för programmet (Pronatura, 2020). Sammanfattningsvis har 15 naturvärdesobjekt identifierats och värderas i en skala naturvärdesklass 1 till 4 (klass 1 - högsta naturvärde, klass 2-högt naturvärde, klass 3 – påtagligt naturvärde och klass 4 – visst naturvärde), se karta invid.

De högsta naturvärdena finns i den inre delen av Påvelunds naturområde (objekt 5). Denna del har värderas till naturvärdesklass 2, vilket innebär att området har ett högt naturvärde med betydelse för biologisk mångfald på en regional skala. Området utgörs av en äldre tallskog med inslag av bl a sälg. Naturvärden i detta område är främst knutna till de äldre träden, hålträd och död ved. Det finns även ett par intressanta fågel- och insektsarter.

De något lägre naturvärdena (påtagligt naturvärde klass 3), finns i fem områden. Dessa är objekt 1, 3, 6, 7 och 13, markerade i orange

För att programområdet ska uppfylla stadens ambitioner om en välfungerande grönstruktur behöver följande utvecklas i eller i anslutning till programområdet:

- » En stadsdelspark med en större lekplats inom 1000 meter från programområdet – parken måste vara minst 2 hektar stor, varav minst 0,2 hektar av ytan måste vara förhållandevis plan.
- » En bostadsnära park med en mindre lekplats eller lekmiljö inom 300 meter från programområdet – parken behöver vara minst 0,2 ha stor och i huvudsak plan. Om en stadsdelspark tillskapas inom 300 meter fungerar denna som bostadsnära park.
- » Förstärkt koppling mellan bostäder inom programområdet och Påvelunds naturområde.

färg i kartan. Miljöerna består i huvudsak av varierade löv- eller tallskogspartier med rik förekomst av död ved, mossor och så vidare. Där återfinns också intressanta fågelarter.

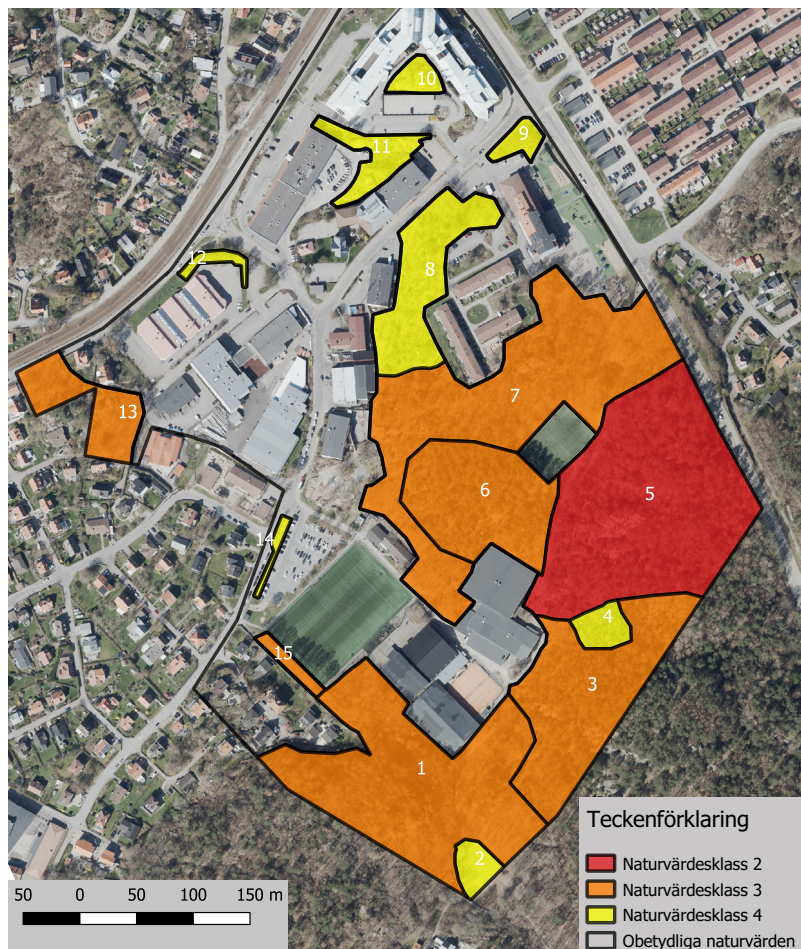
Område 5, tillsammans med angränsade områden 1 till 8, utgör en del av ett större sammanhängande skogsområde som sträcker sig vidare mot Ruddalen i söder. Ingrepp i dessa områdens centrala delar skulle få betydande negativa konsekvenser för naturvärden. Exploatering i dess perifera delar mot redan bebyggda områden skulle få mindre konsekvenser.

Kring Redegatan har sex platser med visst naturvärde (klass 4 – visst naturvärde) identifierats. Dessa är objekt 8 till 12 samt 14, och visas i gul färg i kartan nedan. Dessa miljöer utgörs bland annat av trädrader, träd och buskar.

Rödlistade fågelarter (grönfink, svartvit flugsnappare, kråka, björktrast, entita, stare och grönsångare (den sistnämnda enligt Artportalen)) noterades främst i skogsmiljöerna områdets södra och östra delar.

Sex trädrader inom programområdet bedöms omfattas av generellt biotopskydd för alléer enligt Miljöbalken. Av dessa sex har två av raderna (objekt 12 och 15) förhöjda naturvärden och bör så långt som möjligt bevaras. Övriga trädrader har mer begränsade naturvärden men omfattas rimligen av det generella biotopskyddet.

- 1 ekskog
- 2 ängsmark
- 3 barrskog
- 4 fuktig lövskog
- 5 äldre tall- och lövskog
- 6 tallskog
- 7 lövskog
- 8 hällmark, buskar och träd
- 9 blandskog
- 10 hällmark och buskar
- 11 hällmark, buskar och träd
- 12 planterade träd, gräs
- 13 hällmark, ek- och tallskog
- 14 planterade träd, gräs
- 15 trädrad, gräs



Karta över naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklass.

En avstämning med länsstyrelsen ska ske för att fastställa att alléerna omfattas av det generella biotopskyddet. Om trädraderna inte är möjliga att bevara eller på annat sätt tros skadas behövs dispens sökas hos länsstyrelsen.

Idrott och rekreation

Pävelunds idrottsområde har byggts ut under lång tid. Pävelundsvallen anlades 1974 och två år därefter byggdes en motionscentral Pävelundshallen. Belysning utmed motionsspåret har utförts senare. 1992 kompletterades området med en handbollshall, Önneredshallen (ÖHK-hallen) därefter har utbyggnader med fler hallar har skett för badminton, handboll och motion. För fotbollen finns två planer, Pävelundsplanen en 11-spelsplan (konstgräs) och en mindre 7-spelsplan i skogsområdet. Konstgräsplanen kan användas för spontanidrott när föreningslivet inte har bokat planen. Vidare finns klubbhus som ligger i området och angörs från Redegatan.

Omkringliggande natur används året runt av föreningsliv och allmänhet. Det är motionsspår, tennisbanorna och boulebanan och lekplats. Föreningar som är verksamma i området är Önnered handbollsklubb, Pävelunds Tennis- & Badmintonklubb, innebandyklubben FBC Vinga, Älvsborg fotbollsförening (Älvsborg FF) och orienteringsföreningen IF Marin Väst. En dialog pågår mellan staden och idrottsföreningarna som är verksamma att utveckla området, (två av föreningarna, Önnereds handbollsklubb och Pävelunds tennis- och badmintonklubb, har tomträtter inom området). Föreningarna har en idé kring hur de vill utveckla ett idrottscenter och bostäder, kommunal service med mera.



Pävelunds idrottscentrum

6.7 Kulturmiljö och stadsmiljö

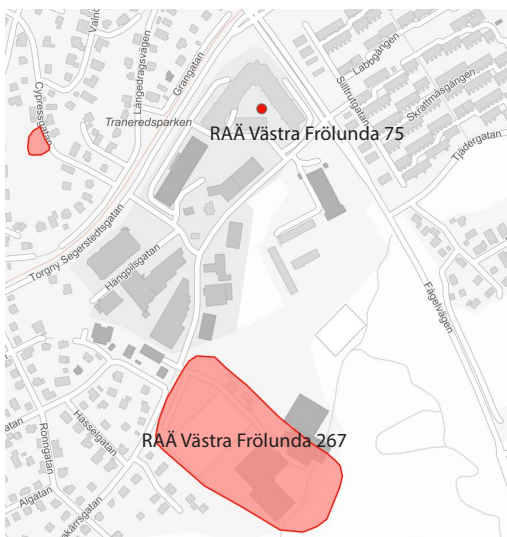
Stadsmiljö

Området kring Redegatan omvandlades på 1960-talet från ett glest villaområde till ett område för ej störande industri med byggrätter på två våningars höjd längs de omgivande gatorna. Bebyggelsen i Redegatans omgivning består sammantaget till stor del av blandad småskalig bostadsbebyggelse av olika ålder, inom verksamhetsområdet är byggnaderna av större utbredning och två till tre våningar höga.

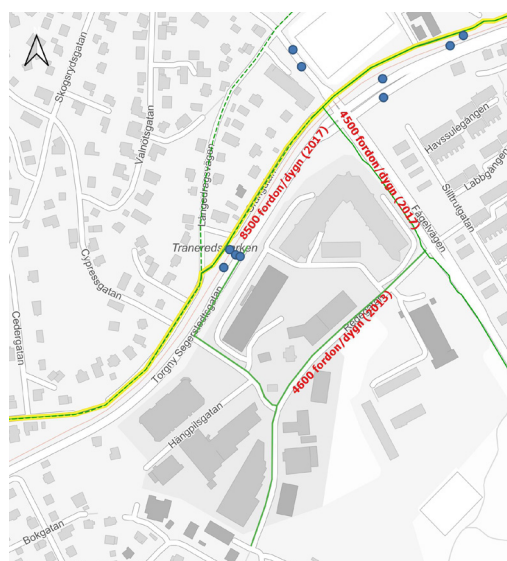
Kvarteret mellan Torgny Segerstedtsgratan, Fågelvägen och Redegatan består av ett berg kringbyggt av verksamheter. I början av 1990-talet tillkom teleskolan i på berget i korsningen Torgny Segerstedtsgratan/ Fågelvägen. Längs Torgny Segerstedtsgratan, Fågelvägen och Redegatan har fastigheterna senare utvecklats till blandad verksamhet som kontor, vårdcentral, skolor, butiker mm. Söder och väster om verksamhetsområdet ligger äldre villabebyggelse kring Långedragvägen och Västra Palmgrensgatan. Nordväst om Fågelvägen ligger radhus på Carnegie äng. Väster om Redegatan fortsätter berget, vid Fågelvägen ligger Engelska skolan och ett radhusområde. I sydväst ligger ett idrottsområde som ansluter till grönområdet i Ruddalen. Generellt tecknas en småskalig, öppen stadsstruktur med avsaknad av en tydlig gatu- och grönstruktur kring den lokala centrumbildningen kring Redegatan



Ett av de få äldre bostadshusen, huset Forshaga, i området.



Fornlämningar



Kollektivtrafik och cykelstråk

- GC-bana
- Pendelcykelstråk
- Hållplatser, kollektivtrafik

Bebyggelse

Industri- och verksamhetsbyggnader är av varierande karaktär och ålder (1930 till 1980-talet). Byggnaderna är 1-3 våningar höga, har flacka tak, fasader främst i korrugerad plåt och tegel med varierad färgsättning. Före detta Hults skofabrik och en telestation (båda 1930-talet) är från områdets tidiga industriella etablering.

Äldre, kulturhistoriska byggnader finns insprängda bland den modernare bebyggelsen. Dessa utgörs av tre byggnader uppförda kring 1900-talets början och representerar områdets äldsta bebyggelseskikt. Det är Älvsborg 178:4 (Forshaga), Älvsborg 176:7 (före detta Hults skofabrik), och Älvsborg 177:6 (telestationen). Det välbevarade bostadshuset Forshaga (byggt 1907) på Tranereds gamla bytomt, idag Redegatan, framhålls som särskilt viktig för att förstå områdets agrara historia. Söder om programområdet finns en småskalig villa- och radhusbebyggelse (1900-talet). Bebyggelsen har inget utpekad kulturmiljöskydd men omfattas av de generella kraven på varsamhet i PBL och är värdefull för områdets läsbarhet.

Fornlämningar

Det finns två kända fornlämningar inom programområdet. En gravplats, RAÄ Västra Frölunda 75, och en stenåldersboplats, RAÄ Västra Frölunda 267. Ytterligare en fornlämning är tidigare undersökt och borttagen, RAÄ Västra Frölunda 270.

Fornlämning Västra Frölunda 267 har tidigare bedömts inte vara väl avgränsad, och det är därför okänt om boplatsen fortsätter och i så fall hur störd den är av den tidigare exploateringar. Utförda arkeologiska förundersökningar i boplatsens sydöstra del ska följas upp. Länsstyrelsen gör bedömningen om en avgränsande fornlämning krävs eller inte i samband att fornlämningsområdet blir granskat. Samråd behöver ske med länsstyrelsen om ev arkeologisk utredning inför detaljplaneskedet.

6.8 Infrastruktur och trafik

Infrastrukturen i området består av två infartsvägar (båda benämnda Redegatan) som avslutas i samma vändplats invid Pävelds idrottsområde. Både Torgny Segerstedsgatan och Fågelvägen ingår i det kommunala huvudvägnätet med kopplingar till Västerleden. Dessa gator har en hög trafikbelastning idag men där den långsiktiga trenden är att fordonsflödena minskar.

I och omkring området finns länkar som ingår i det övergripande cykelvägnätet. Länkarna är dock bristfälligt kopplade till varandra. Utvecklingen i framtiden ställer krav på att gångtrafik och cykeltrafik separeras och att bredden på gång- och cykelbanan ökas. Gångtrafik i området sker via kombinerade gång- och cykelbanor längs de större gatorna och längs gångstråk. Rörelser för fotgängare sker på flera ställen över privat kvartersmark. Vill man gå till eller från området är det, speciellt norrut, dåligt integrerat mot sin omgivning till följd av Torgny Segerstedsgatans barriärverkan.

Området är idag i hög grad ett verksamhets-, skol- och idrottsområde vilket innebär att trafikfödena är större dagtid men mera begränsade

kvällstid. För biltrafik finns inga kopplingar mot de omgivande villaområdena.

Norr om programområdet längs Torgny Segerstedsgatan finns spårvägs- och busshållplatser. Kollektivtrafiken i området har en hög belastning och arbete pågår för att skapa kapacitetsförstärkningar. För att nå trafikstrategins effektmål måste både kollektivtrafikresandet och gång- och cykelresandet i stadsdelen öka parallellt med att bilanvändningen minskar.

Tillgängligheten i programområdet är generellt god men problematiska höjdförhållanden finns på vissa platser vilket måste uppmärksammas i fortsatt detaljplanearbete.

6.9 Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av ett flertal trafikbullerkällor varav de största återfinns i de norra och östra delarna. Torgny Segerstedsgatan i nordväst påverkar med buller från vägtrafik och spårburen trafik, med ekvivalentnivå 60-70 dB samt maxnivå 85-90 dBA. Fågelvägen, som avgränsar planområdet i öst, påverkas av trafikbuller från vägtrafik med ekvivalentnivå 55-65 dB och maxnivå 70-90 dBA. Området påverkas även av buller från vägtrafik inom området med den största koncentrationen utefter Redegatan, ekvivalentnivå 60-70 dB samt maxnivå 75-90 dBA. Vid detaljplanering behöver trafikbullerfrågan utredas vidare.

6.10 Mark

Geoteknik

Stabilitet I lerområdena är marken flack vilket innebär att det inte finns någon risk för skred inom programområdets befintliga förhållanden.

Markradon Marken inom lerområdena är klassad som lågriskområde med avseende på radon, medan övriga delar av området klassas som normalriskområde enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta.

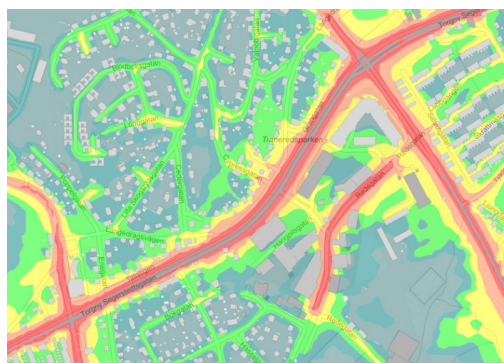
Dagvatten

En översiktlig förstudie för dagvatten- och skyfallshantering (2020) har tagits fram inom programarbetet. Göteborg stad ställer krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 millimeter dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Troligen kommer fördröjning på allmän plats att krävas då det befintliga ledningssystemet har kapacitetsbrister.

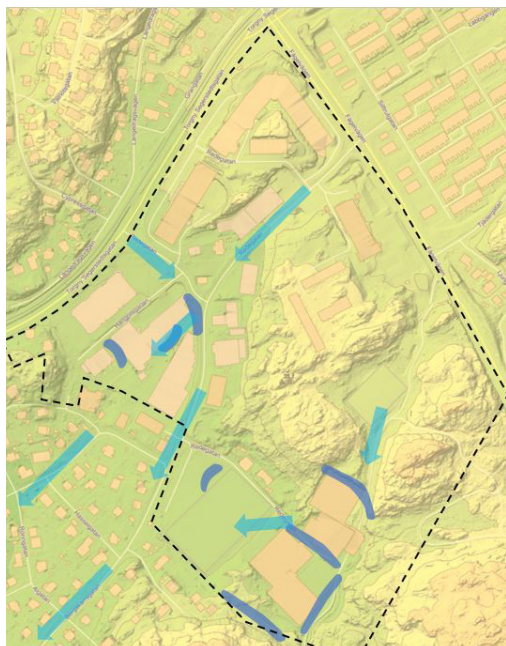
Dagvattenanläggningar ska generellt placeras i anslutning till utloppspunkten eller inom varje nytt kvarter i lågpunkt och vid utloppspunkt. Höjdsättning av området bör ske så att ytlig avledning kan ske till avsatta ytor som placeras i lågpunkt.



Redegatan, vy mot y-korsning Redegatan- Redegatan.



Ekvivalentnivå trafikbuller enligt 2018-års trafikdata (LAeq). Gult = 55-60 dBA, orange = 60-65 dBA.



Skyfallsleder med blå pilar och eventuella vattenansamlingar eller flödespåtryckningar vid skyfall.



Utpekade område med potentiellt förorenad mark

Skyfallshantering

På flera ställen inom programområdet kommer vatten troligtvis att samlas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Göteborgs stad har tagit fram det tematiska tillägget, TTÖP, som presenterar förslag till mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningsrisker i sinplanering. Rekommendationerna innebär i korthet att:

- Ny bebyggelse inte ska skadas vid översvämnning (färdigt golv ska vara minst 0,2 m över den högsta vattennivå vid skyfall).
- Tillgängligheten ska säkras till nya byggnaders entréer (man skall kunna nå alla som befinner sig i byggnaden men inte nödvändigtvis alla entréer).
- Tillgänglighet till och från planområdet ska säkras (största vattendjup 0,2 m på högprioriterade vägar och utryckningsvägar).
- Befintlig bebyggelse ska inte skadas. I första hand ska åtgärderna ske genom byggande på säker nivå och i andra hand genom tekniska skydd. Kartbilden visar skyfallsleder och områden där vatten kan ansamlas eller flöda mot vid ny bebyggelse.

Förorenad mark

Stora delar av planområdets norra del är klassat som förorenad område. Ett flertal mindre industrier finns etablerade inom detta område däribland snickeri, mekaniska verkstäder, byggvaruhus och måleri. En äldre galvaniseringsfabrik har även funnits på platsen. Vid detaljplanering behöver omfattningen av eventuellt förorenad mark utredas vidare.

6.11 Teknik

Ledningar

VA-ledningar finns i Redegatan och inom två fastigheter i programområdet, Älvsborg 176:6 och 176:8. Ledningarna är av stora dimensioner och bedöms vara svåra och dyra att flytta.

Inom området finns idag två fördelningsstationer, en i norr vid Torigny Segerstedtsgränd samt en i söder vid Pålunds sidroddsområde samt en transformatorstation i korsningen Redegatan/Redegatan.

Källförteckning

Underlagsrapporter och utredningar inom programarbetet

Naturvärdesinventering, ProNatura, oktober 2020

Dagvatten- och Skyfallsutredning, Göteborgs Stad 2020-10-20

PM Trafik och mobilitet, Trafikkontoret Göteborgs Stad 2020-12-04

SKA/BKA rapport, SBK Göteborgs Stad 2020-08-05

Grönstrukturutredning för Planprogram Redegatan, Park- och naturförvaltningen Göteborgs Stad, 2020-08-17, rev. 2020-10-26

Tryckta källor

Göteborgs Stad. Lokalt utvecklingsprogram, SDN Västra Göteborg, 2017

Göteborgs Stad. Göteborgs Stads Friluftsprogram 2018–2025, 2018

Göteborgs Stad. Göteborgs Stads program för biologisk mångfald och ekosystemtjänster 2019-2025, 2019

Göteborgs Stad. Göteborgs Stads riktlinje för stadens silhuett, 2020

Göteborgs Stad. Miljökvalitetsmål för Göteborg, reviderade. 2018

Göteborgs Stad. Göteborgs Stads riktlinje för stadens silhuett, 2020

Göteborgs Stad. Arkitekturpolicy, 2018

Göteborgs Stad. Grönstrategi för en tät och grön stad, 2014

Göteborgs Stad. Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035. 2014

Göteborgs Stad. Trafikstrategi för en nära storstad, 2014

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg, fördjupad inom sektorn farligt gods. Kommunfullmäktige 1999

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg. Antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26

Göteborgs Stad. Översiktsplan för Göteborg – samrådshandling januari 2019



Göteborgs
Stad