

STYRELSEHANDLING nr 11 2019-04-23

Remiss översiktsplan Göteborg

Beslut

Styrelsen föreslås fastställa remissvaret gällande ny översiktsplan Göteborg enligt bilagt förslag.



SAMRÅD - NY ÖVERSIKTSPLAN GÖTEBORG

BN0199/17

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) önskar avge följande synpunkter på samrådet till ny översiktsplan för Göteborg, Dnr 0199/17.

Remissvaret har behandlats och beslutats i styrelsen för GöteborgsLokaler den 23/4 2019.

Kortfattat om förslaget till ny översiktsplan

Översiktsplanen ska ange inriktningen för hur hållbar stadsutveckling ska ske samt hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt. Under samrådsprocessen poängterar staden att den viktigaste frågan att besvara är om förslaget kan leda Göteborg mot hållbar stadsutveckling.

I september 2017 gav Göteborgs kommunfullmäktige byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny översiktsplan för Göteborg. I uppdraget angavs att utgångspunkten för den nya översiktsplanen ska vara en inriktning mot den täta, gröna blandstaden genom komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. För ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar stadsutveckling ska Göteborg byggas tätare så att fler invånare får möjlighet till ett enkelt vardagsliv, med gångavstånd till kollektivtrafik och service.

Synpunkter

GöteborgsLokaler ställer sig positiv till det övergripande syftet med den nya översiktsplanen och delar uppfattningen att den tätare och mer hållbara staden samt det enklare vardagslivet är goda målbilder. I stora delar beskrivs många positiva ambitioner, men det finns några områden som behöver utvecklas och kompletteras. I våra synpunkter har vi utgått ifrån det som är GöteborgsLokalers uppdrag och huvudsakliga inriktning – lokala torg, handel och service samt kommersiella fastigheter. Vi anser att författarna har skapat sig en ökad förståelse för handelns förutsättningar på ett bra sätt (beskrivning på s. 108) vilket är mycket positivt. Vi sammanfattar våra övriga synpunkter nedan;

- Under den hållbara utvecklingen på sidan 13 saknas en orientering mot den ekonomiska hållbarheten. Den ekonomiska hållbarheten kan beskrivas både ur bostädernas och verksamheternas perspektiv. För verksamheterna kan det handla om att värna miljöer med äldre byggnader som möjliggör låga hyresnivåer, att tillgodose transportbehovet och logistiken även för små verksamheter eller att i stort sett förstå vilka faktorer som är viktiga för verksamheternas, företagens och handelns överlevnad.

- Nätverk av gator (s. 18). En förutsättning för att handeln runt torgen ska fungera är genomtänkta transporter och bra logistik för varuleveranser. Det är viktigt att man tänker igenom och planerar för fungerande transporter till verksamheterna. Även här påverkar e-handeln mycket och ställer nya och ofta utökade krav på ett fungerande trafikflöde.
- Det finns en otydlighet kring hur tyngdpunkterna i planen är framtagna (s. 31). Det bör framgå vilken analys som ligger till grund för om platsen/torget har fått en större eller mindre viktning som tyngdpunkt. Har bedömningen gjorts utifrån tyngdpunktens upptagningsområde, kommersiella innehåll (antal verksamheter, kvm kommersiell yta), kollektivtrafik och infrastruktur samt är den baserad på ett nuvarande scenario eller ett framtida? I stadens strategi för utbyggnadsplanering, Strategi för Göteborg 2035, sidan 19, finns en tydligare beskrivning och definition av tyngdpunkterna som borde lyftas in i översiktsplanen.
- I både utbyggnadsstrategin och i översiktsplanen saknar vi vissa platser som också borde kunna utvecklas till tyngdpunkter med lokal karaktär. Gårdstens Centrum, Länsmansgården, Radiatorget och Rannebergen har samma kvaliteter och kommersiella innehåll som flera av de andra lokala torg som beskrivs som tyngdpunkter, och borde därför adderas till listan över tyngdpunkter.
- Under avsnittet Handel och näringsliv (s. 105) anser vi att definitionen av ett stadsdelscentrum behöver belysas ytterligare. I en jämförelse så ligger Brottkärr under stadsdelscentrum medan Kortedala Torg ligger som ett bostadscentrum, trots att handelsplatserna innehåller ungefär lika många verksamheter. Även här behöver författarna använda kvantifierbara begrepp vid definitionen så inte platser viktas olika och kan uppfattas som mer eller mindre starka handelsplatser.
- Handelns förutsättningar och utmaningar (s. 105) belyses tunt i ÖP 2019. I ÖP 2009 beskrevs förutsättningar och utmaningar tydligare och vi hade önskat att författarna kunde lyfta in huvudslutsatserna från den rapport som texten hänvisar till ur Planering i handeln Göteborg 2017. E-handel, förändrat konsumtionsmönster och beteende, ytbehov och hållbar utveckling är perspektiv som påverkar handelsplatsernas utformning och förändrar handeln i grunden. Detta måste belysas tydligare för att skapa en förståelse för förutsättningarna.
- En viktig förutsättning för den lokala livsmedelsbutiken överlevnad (s. 106) är tillgång till vägar och parkeringsplatser. Trots att den hållbara mobiliteten är en övergripande målsättning för Göteborg (s. 86), kan vi inte blunda för att den enskilda handlaren är helt beroende av sina (fortfarande) bilburna kunder. Säkerställer vi inte tillgången till parkeringsplatser och möjlighet att köra bil till torgen, kommer livsmedelsbutiken att stå tom till dess att en övervägande del av befolkningen har ändrat sitt beteende. För att möjliggöra livskraftiga torg och handelsområden kan man lämpligen arbeta med flexibla detaljplaner som möjliggör byggrätter på parkeringar när de inte längre behövs.

- Handel i bottenvåningar (s. 106) påverkas mycket av fastighetsägarens kunskap och förståelse för handeln. I mycket av nyproduktionen är det bostadsrätter som planeras och där fastighetsägaren blir en BRF varför en belysning av frågeställningen kring fastighetsägarstrukturen bör hanteras innan man planerar för handel i bottenplan.
- Kärra Centrum är utsedd som en tyngdpunkt medan den ligger i ett område som benämns som ytterstad och där reserver för bostäder ska sparas för framtida behov (s. 23, 29 och 77). Men på sidan 74 benämns Kärra som utkanten av mellanstad. Vi anser att då bostadsbehovet är stort och staden önskar möjligheter för småhus borde Kärra vara ett bra utvecklingsområde för bostäder och därför klassas som mellanstad. Ökad befolkning ger ett ökat konsumtionsunderlag vilket skulle stärka torget som handelsplats och förstärka dess position som en tyngdpunkt i norra staden. Här finns det bra kollektivtrafik, samhällsservice och fina naturområden.

Vår verksamhet

GöteborgsLokaler äger och förvaltar en rad bostadsnära torgfastigheter och lokala torg i Göteborg, samt ett antal lokalfastigheter vars huvudsakliga hyresgäster ger samhällsservice i olika former. Torgens funktion är att erbjuda boende och besökare service och handel i närområdet. Detta innebär för en stor del av Göteborgs invånare tillgång till service och handel nära boende och arbetsplats. Detta underlättar vardagen och sparar såväl tid som miljö genom sin tillgänglighet. Många av dessa torg har ett begränsat kundunderlag och många av lokalhyresgästerna har små marginaler i sina verksamheter. Med ökad konkurrens krävs ett större kundunderlag för att en verksamhet ska vara lönsam. Därför är förtätning runt de lokala torgen mycket viktig.

Omvärldsperspektiv

Handeln genomgår en snabb förändring där e-handeln ökar marknadsandelarna i högt tempo. E-handeln uppgår idag till ca 10 % i Sverige medan i de länder som leder utvecklingen, exempelvis Storbritannien, är e-handelns andel närmare 30 %. Detta innebär också en genomlysning av priser och villkor som pressar den traditionella handelns marginaler. För att även fortsättningsvis kunna erbjuda god närservice vid de bostadsnära torgen behöver kundunderlaget och därmed konsumtionsunderlaget öka. Bäst sker detta genom förtätning av närliggande bostadsområden vid de utpekade tyngdpunkterna. För att stärka tyngdpunkterna ytterligare är det viktigt med en helhetssyn på handeln i ett större geografiskt område. Utveckling av handel i ett område medför oftast konsekvenser för handel i ett annat område.

Barnperspektiv

Nya bostäder är positivt för alla i ett Göteborg med stor efterfrågan på bostäder. Torgen blir ofta mötesplatser för både barn och vuxna i bostadsområdena. Med ett bra utbud av service och verksamheter som lockar till liv och rörelse under dygnets olika timmar gör mötesplatsen mer levande och bidrar till ökad trygghet.

Jämställdhetsperspektiv

Vi bedömer att förslaget är neutralt ur ett jämställdhetsperspektiv. Genom att erbjuda god handel och service nära bostäder oavsett område och stadsdel så bidrar vi till ett jämlikt Göteborg.

Mångfaldsperspektiv

Ett balanserat handelsutbud, med möjlighet till handel i bostadsnära områden ger alla göteborgare tillgång till vardaglig service och handel. Och att värna olika typer av miljöer, även områden med låga hyror och se till de faktorer som gynnar småföretagande i form av handel och service gynnar mångfalden. Mångfaldsperspektivet hör till viss del ihop med ekonomisk hållbarhet som vi tycker översiktsplanen borde kompletteras med.

Miljöperspektiv

Förtätning innebär att befintlig infrastruktur utnyttjas på ett effektivt sätt vilket har miljömässiga vinster. Närhet till handel och service innebär minskat resande för att uppfylla de vardagliga behoven.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Göteborg 2019-04-23

Robert Hörnquist
Verkställande direktör