

Styrelsehandling nr. 11

Utfärdat 2021-06-03

Diarienummer GL2021-0086

Handläggare Jennie Grafström

Telefon:031-335 01 38

E-post: jennie.grafstrom@goteborgslokaler.se

Svar på remiss: Förslag till ny översiktsplan för Göteborg och fördjupning för Högsbo – Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

1. Att godkänna svar på remiss avseende förslag till ny översiktsplan för Göteborg och fördjupning för Högsbo – Frölunda med Dag Hammarskjöldsleden, enligt bilaga 1 och 2.
2. Att hemställa ärendet till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden för beslut

Sammanfattning

GöteborgsLokaler ställer sig positiv till den nya översiktsplanen och delar uppfattningen att den tätare och mer hållbara staden samt det enklare vardagslivet är goda målbilder. Författarna har ur ett handelsperspektiv fått med handelns förutsättningar på ett mycket bra sätt jämfört med samrådshandlingen.

De synpunkter som GöteborgsLokaler vill lyfta fram sammanfattas i tre punkter;

- Fler och tydligare kategorier av olika typer av olika handelsplatser önskas.
- Vid planeringen av nya områden och vid utbyggnad av befintliga är det viktigt att beakta det kritiska kundunderlaget för när en livsmedelshandel är möjlig att etablera.
- En lokal handelsplats är fortfarande beroende av bilburna kunder för att den ska fungera.

GöteborgsLokaler är också positiv till den fördjupade översiktsplanen för Högsbo – Frölunda och delar uppfattningen att den gröna och täta blandstaden som består av sammanbundna stadsdelar utan upplevda barriärer är ett bra mål. Dessutom är det positivt att den nya bebyggelsen identitet ska grundas i det befintliga områdets karaktär. De synpunkter som GöteborgsLokaler vill lyfta fram sammanfattas i tre punkter;

- GöteborgsLokaler är kritisk till ny handelsetablering vid Marklandsplatsen
- Den föreslagna handelsetableringen vid Marconimotet/Radiotorget behöver utformas med kunskap om handelns förutsättningar och med omsorg om befintlig handel.
- GöteborgsLokaler efterfrågar en särskild plan för handeln i hela området. Ny handel behöver planeras med hänsyn till befintlig struktur och till nya bostadsområden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En viktig grund för båda planerna är WSPs uppdaterade handelsutredning från december 2020. Utredningen belyser viktiga förutsättningar för utveckling av stadens handel och pekar på att fokus bör ligga på de kopplingar, noder och stråk som har möjligheter att utvecklas. Handeln är under förändring och till vissa delar under stor press i och med e-handelns utveckling och det gångna årets pandemi. I och med att det nu finns förbättrad kunskap om handels förutsättningar bedömer GöteborgsLokaler att det finns goda ekonomiska förutsättningarna för en bärkraftig handel.

Bedömning ur ekologisk dimension

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. Identifierade stråk och noder för stadsdelshandel bidrar till att man avlastar City och att man kan skapa bostadsnära knutpunkter för invånarna att lösa sina vardagsbehov av handel och service. Det är en bra utveckling ur ett längre perspektiv där staden behöver växa hållbart.

Bedömning ur social dimension

Nya bostäder och en väl genomtänkt strategi för förtätning är positivt för Göteborg. För att även fortsättningsvis kunna erbjuda god närservice vid de bostadsnära torgen behöver kundunderlaget och därmed konsumtionsunderlaget öka. Det är därför en mycket god strategi att samla tillkommande bebyggelse vid kommersiella tyngdpunkter. Torgen blir ofta mötesplatser för både barn och vuxna i bostadsområdena. Med ett bra utbud av service, handel och verksamheter som lockar till liv och rörelse under dygnets olika timmar blir mötesplatsen mer levande och bidrar till ökad trygghet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget anser inte att ärendet har en sådan principiell vikt att det bör underställas Kommunfullmäktige för beslut.

Datum 2021-06-03

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Robert Hörnquist

Bilaga 1

BN 0199/17

GRANSKNING – Ny översiktsplan Göteborg

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

Remissvaret har behandlats och beslutats i styrelsen för GöteborgsLokaler och i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

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. Under våren och sommaren 2021 pågår granskning av översiktsplanen. Under granskningen har berörda parter möjlighet att åter igen lämna synpunkter.

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.

GöteborgsLokaler lämnade synpunkter vid samrådet våren 2019 och vi utgick då ifrån det som är GöteborgsLokalers uppdrag och huvudsakliga inriktning – lokala torg, handel och service samt kommersiella fastigheter. Vi anser att de av GöteborgsLokaler inlämnade synpunkter vid förra samrådet är väl omhändertagna i denna granskningshandling. Vi tycker även att granskningshandlingen är tydlig och enkel att följa, den har bra kapitelindelningar och känns både lättillgänglig, intressant och informativ. Ur ett handelsperspektiv tycker vi att den uppdaterade handelsutredningen som WSP genomförde i december 2020 belyst en viktig dimension vid utveckling av stadens handel och där fokus på kopplingar, noder och stråk visar ut några tänkbara platser som har förutsättningar att utvecklas. Vi tycker att man landat i ett bra och hållbart förslag gällande handelsutvecklingen med dessa utpekade platser och stråk. Författarna

har ur ett handelsperspektiv fått med handelns förutsättningar på ett mycket bra sätt jämfört med samrådshandlingen.

Vi önskar endast förtydliga följande delar enligt nedan;

- Näringsliv och handel, sid. 135

Under näringsliv och handel sid. 135 förtydligas begreppen stadskärna, stadsdelscentrum och bostadscentrum samt exemplifieras genom att beskriva vilka som ingår inom varje kategori. Vi önskar göra ett tillägg kring definitionen för att förtydliga skillnaden:

Ett bostadsområdescentrum tillhandahåller dagligvaror samt tjänster för det dagliga behovet. Huvudbutiken är en större livsmedelsbutik. Storleken varierar mellan 3000 – 7000 kvm. Exempel: Brunnsbotorget, Gårdsten Centrum, Bergsjön Centrum.

I ett stadsdelscentrum är huvudbutiken en dagligvarubutik men stadsdelscentrumet erbjuder ett något större utbud av dagligvaror, kommersiell och offentlig service än bostadsområdescentrumet. Storleken ligger runt 10 000 kvm. Exempel: Angered Centrum (det finns fler tydliga exempel på stadsdelscentrum i Stockholm).

Frölunda Torg och Backaplan är exempel på regionala köpcentrum genom att de lockar kunder från hela kommunen och den omkringliggande regionen och genom att de är lokaliserade utanför en stadskärna eller bostadsområde. De är trafikorienterade med ett stort antal parkeringsplatser och innehåller minst 20 000 kvm uthyrbar yta. De kallas ibland även externt köpcentrum när de är lokaliserade längre utanför staden.

Vi föreslår att ni lägger till en kategori Regionala Köpcentrum för att inte blanda ihop Nya Hovås med Frölunda Torg och att ni förtydligar skillnaden mellan dessa olika kategorier.

Not. I WSPs uppdaterade handelsutredning från december 2020 kan man utläsa förklaringar av de olika typerna: bostadsområdescentrum och stadsdelscentrum.

- Bostadscentrum sid. 135.

”Livsmedelsbutiken behöver värnas och lokaliseras i strategiskt läge inom centrumet” samt sid. 48 ”I Hammarkullen och Rannebergen behövs kompletterande service”. Vi önskar förtydliga att för att kunna möjliggöra en livsmedelsbutik samt service i ett bostadsområde behöver man säkerställa ett kundunderlag på runt 10 000 invånare (eller motsvarande runt 5 000 bostäder). Exempelvis Rannebergen som med ett kundunderlag på 5 000 invånare inte har möjlighet att få en livsmedelsetablering då livsmedelskedjorna väljer bort läget pga. ett för litet kundunderlag. En ökning av antalet bostäder ökar befolkningen och därmed ökar konsumtionsunderlaget vilket stärker torget som handelsplats och dess position som en mötespunkt i bostadsområdet. Att det finns bra kollektivtrafik, samhällsservice och fina naturområden är extra goda förutsättningar för att lyckas.

- Attraktiva och tillgängliga handelsplatser, sid 133, särskilt Bostadscentrum, sid 135

Vi vill understryka den lokala handelsplatsens behov av parkeringsplatser. Den hållbara mobiliteten är en övergripande målsättning för Göteborg. Dock är många enskilda handlaren beroende av parkeringsmöjligheter i sin närhet. För att möjliggöra livskraftiga torg och handelsområden kan man lämpligen arbeta med flexibla detaljplaner som möjliggör byggrätter på parkeringar när deras behov framgent minskat.

Vår verksamhet

GöteborgsLokaler äger och förvaltar bostadsnära torgfastigheter och lokala torg i Göteborg, samt ett antal lokalfastigheter vars huvudsakliga hyresgäster ger samhällsservice i olika former. Enligt ägardirektivet ska bolaget i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. 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.

Bilaga 2

BN0896/16

GRANSKNING - Fördjupad översiktsplan Högsbo Frölunda med Dag Hammarskjöldleden

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) önskar avge följande synpunkter på granskningshandlingen till ny översiktsplan för Göteborg, Dnr 0896/16.

Remissvaret har behandlats och beslutats i styrelsen för GöteborgsLokaler och i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Kortfattat om förslaget till fördjupad översiktsplan för Högsbo Frölunda med Dag Hammarskjöldleden.

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2017 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till fördjupning av översiktsplanen för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjöldleden. Denna fördjupning av översiktsplanen visar hur den befintliga stadsmiljön i Tynnered, Frölunda och Högsbo ska utvecklas enligt översiktsplanens strategier för en nära, sammanhållen och robust stad. En del i denna utveckling är en omvandling av Högsbo industriområde med en ombyggnad av Dag Hammarskjöldsleden till en boulevard. Stora delar av Högsbo industriområde och södra delen av Sisjöns industriområde ska enligt planen omvandlas till blandad stadsbebyggelse, med bland annat bostäder, verksamheter, offentlig service och parker. Under våren och sommaren 2021 pågår granskning av denna fördjupade översiktsplan. Samtidigt granskas även förslagen till ny kommunövergripande översiktsplan och fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg. Under granskningen har berörda parter möjlighet att åter igen lämna synpunkter.

Synpunkter

GöteborgsLokaler ställer sig positiv till det övergripande syftet med den fördjupade översiktsplanen och delar uppfattningen att den gröna och täta blandstaden som består av sammanbundna stadsdelar utan upplevda barriärer är en god målbild. Dessutom är det positivt att den nya bebyggelsen identitet ska grundas i det befintliga områdets karaktär och formas efter dalgångens förutsättningar. Det är positivt att stadsdelen har möjlighet att växa med upp till 20 000 nya boende vilket kommer att stärka och utveckla befintlig handel och service, vilket också gynnar invånarna. I stora delar beskrivs många positiva ambitioner, men det finns områden som vi anser behöver kompletteras.

Vi utgår ifrån det som är GöteborgsLokalers uppdrag och huvudsakliga inriktning – lokala torg, handel och service samt kommersiella fastigheter. Vi anser att staden har skapat sig en ökad förståelse för handelns förutsättningar genom WSP:s rapport

Uppdatering av övergripande handelsutredning för Göteborgs Stad 2020-11-03 på ett bra sätt (beskrivning på s. 91) vilket är mycket positivt. Vi sammanfattar våra övriga synpunkter nedan:

- Om Marklandsplatsen med närområde, sid 9

Vi ställer oss frågande till varför det planeras för ny centrumbebyggelse i anslutning till Marklandsplatsen. Bara 500 till 2000 personer kommer att rymmas i det utbyggda området, och det är tveksamt om ett hållplatsläge ensamt kan bära kommersiell handel och service. En ny centrumbebyggelse skulle i så fall konkurrera med det näraliggande Axel Dahlströms Torg. Det saknas dessutom byggbar yta för nya byggnader.

- Om Högsbo Industriområde, norra delen, sid 52

Spårväg planeras längs med Dag Hammarskjöldsleden och hållplatslägen är tänkta vid Marconimotet och Radiomotet. På denna sträcka ska boulevarden präglas av stadsbebyggelse på bägge sidor. Planen anger att det troligen finns förutsättningar att etablera handel och service i bottenvåningarna. I synnerhet vid nuvarande Marconimotet, med det näraliggande Radiotorget, Vid nya hållplatser för stadsbanan kommer handel och service också bli aktuellt.

GöteborgsLokaler vill poängtera att Marconimotet och Radiotorget är belägna för långt ifrån varandra för att handeln ska fungera som ett kluster. I stället för att platserna stärker varandra finns risk för att handeln konkurrerar med varandra. Det krävs en särskild omsorg vid planeringen av handelsytorna så att handeln tillåts växa från Radiotorget mot Boulevarden för att handeln ska upplevas som samlad.

- Ökande köpkraft i området, sid 93-94

Det ökande befolkningsantalet skapar underlag för ny handel och service, vilket är mycket positivt. I avsnittet framgår att hur ytor för handel kommer att fördela sig inom planområdet är beroende av att plats för sammanhängande ytor kan tillskapas i lägen med givna kvalitetsaspekter för handel. *”En möjlig utveckling är att det endast sker en utveckling runt Frölunda Torg. Andra platser där positiva kvaliteter för handel finns eller kan tillskapas är Axel Dahlströms Torg, Radiotorget och Marklandsplatsen.”*

Vi delar planens ansats och analys men det vore önskvärt med ett mer detaljerat framtidsscenario. Axel Dahlströms Torg ligger en bit ifrån de tillkommande bostäderna, och dessutom har inte den fördjupade planen identifierat någon möjlig utbyggnadsstrategi kring just Axel Dahlströms Torg. Mot bakgrund av detta är det svårt att se hur utbyggnadsmöjligheterna kring Axel Dahlströms Torg kan förverkligas.

I ett avsnitt om framtida handel hade det varit önskvärt med kartor över de befintliga handelsplatserna i relation till de nya bostadsområdena och kollektivtrafikknypunkterna. En sådan karta kunde också ligga till underlag för illustrationer över utbyggda eller nya handelsområden. Det blir lättare att sambanden och behoven med en sammanhängande bild.

Området kring Radiatorget - Marconimotet pekas också ut som en möjlig tyngdpunkt för handeln. Men i områdesbeskrivningen saknas också en ansats för att ge det befintliga Radiatorget en möjlighet till utökad yta.

I avsnittet nämns inte handeln vid 421 i Högsbo eller handeln i Sisjön, men de stora livsmedelsbutikerna där borde finnas med i en framtidsanalys. Även om inte översiktsplanen kompletteras med en plan för handeln, borde en helhetsanalys över handeln utföras före det att ett programarbete startar.

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. Enligt ägardirektivet ska bolaget i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. 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.