



Social konsekvensanalys

Underlag till detaljplan för Annestorp 24:3 m.fl. (Dotegården och Smörkullegården)

Innehåll

Bakgrund	3
Syfte	3
Metod	3
Nuläge	4
Konsekvenser	6
Sammanhållen stad	6
Samspel (lek och lärande)	6
Vardagsliv	7
Identitet	8
Hälsa och säkerhet	8
Slutsatser och rekommendationer	9

Framtagen av

Stina Nilsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, Mölndals stad

Alexandra Romanov, Stadsbyggnadsförvaltningen, Mölndals stad

2023-05-02

Bakgrund

Dotegården och Smörkullegården är bostadsområden lokaliserade i Lindome centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 460 bostäder inom det nuvarande bostadsområdet Dotegården och Smörkullegården. Detta innebär ett tillskott på cirka 120 lägenheter utöver dagens bestånd. Detaljplanen kommer dels pröva att möjliggöra för renovering av befintliga hus, dels nya friliggande flerbostadshus och radhus samt en utbyggnad av Valås förskola, där fler avdelningar, större tomt samt nya angöringar ska möjliggöras i detaljplanen. Inom detaljplanen planeras det även att uppföras 6–8 lägenheter i form av LSS boenden.

Planeringen samordnas även med ombyggnation av Almåsskolan, Almåsgången och en ny aktivitetspark norr om bostadskvarteren. Aktivitetsparken är ett initiativ från Förbo som även planerar och bygger denna aktivitetspark.

Syfte

Syftet med den sociala konsekvensanalysen är att tidigt i planprocessen lyfta fram områdets sociala perspektiv idag, samt konsekvenser av planförslaget. Målet är även att peka ut viktiga sociala värden i fortsatt planarbete.

En separat barnkonsekvensanalys har tagits fram. En separat sammanfattning av den digitala närboendeundersökningen är också bilagd detaljplanehandlingarna.

Metod

Rapporten är en sammanfattning av stadens arbete med verktyget PRISMA (framtaget av Mölndals stad, Rise och Mistra Urban Futures), SWOT-analys, kartanalyser, platsbesök, resultat av närboendeundersökning samt dialog och samarbete med områdessamordnare i Lindome som kontinuerligt träffar barn, unga och vuxna i Lindome. I rapporten beskrivs hur det sociala livet i området fungerar idag samt vilka konsekvenser detaljplanens föreslagna bebyggelse får.

Rapportens upplägg utgår ifrån Göteborgs stads modell för social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA). Rapporten är sammanställd efter modellens sociala aspekter; sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.

Närboendeundersökning

Mellan mars – april 2021 hade de som bor och verkar i området möjlighet att svara på en digital undersökning. Syftet med undersökningen var att ta del av den kunskap och de upplevelser som finns gällande mest uppskattade, trygga och otrygga platser i eller nära planområdet. Resultatet har legat till grund för utformningen av den nya bebyggelsen och stadsmiljön. Resultatet bidrar också till hur Lindome centrum bör utvecklas, även utanför detta detaljplanearbete, och vilka kritiska platser som kan behöva extra omsorg i framtiden samt vilka insatser som behövs.



Nuläge

Idag består Förbos bestånd av 344 lägenheter i Lindome centrum och är i behov av en omfattande renovering och upprustning. Området Dotegården och Smörkullegården innehåller lägenheter i flerbostadshus i form av hyresrätter. Runt om planområdet är merparten radhus- och villabebyggelse i form av äganderätt.

Bebyggelsestrukturen är av SCAFT-princip och har tydligt avgränsade gårdsrum med god överblickbarhet och trafikseparation, vilket skapar trafiksäkra bostadsgårdar. Inom bostadsområdet finns idag gårdar med lekplatser, grönska och gångstråk. Husen har ett följsamt förhållande till terrängen och anpassas i läge och höjd efter landskapet. Där små förskjutningar mellan volymerna skapar dynamiska och tydliga rum. Entréer i till bostadsområdet är idag mellan byggnaderna och genom gångar under husen som ej syns tydligt från utsidan. Bostadsområdet uppfattas därför idag slutet och inte en naturlig väg att röra sig igenom om du ej bor inom området. Detta skapar en känsla av att området är privat, vilket kan upplevas positivt för de som bor inom området. För de som inte bor inom området kan det uppfattas otillgängligt och privat. Små flöden av människor kan leda till en känsla av otrygghet.

Valås förskola består idag av en byggnad i en våning med en förskolegård som breder ut sig i sydväst och som angränsar till den gröna kullen av naturmark.

Omgivning

Planområdet angränsar till Lindome centrum. Direkt söder om planområdet är Almåsgången belägen. Området har goda närservicemöjligheter inkluderat matbutik, apotek, bibliotek, fritidsgård, mötesplats Lindome för äldre och yngre (Bioetage) och skola.

Äppelparken intill Lindome centrum anses vara en mötesplats såväl som skolan, bibliotek, idrottshall och inte minst Bioetage som har mötesplats för äldre samt fritidsgård. Fritidsgården ska på sikt flytta över till Almåsskolans lokaler. Intill Lindome



centrum ligger en aktivitetsyta som innehåller bland annat skateramp samt två multisportsplaner.

Cirka 50 meter söder om planområdet ligger Almåsskolan med årskurserna 4–9. Skolan har runt 480 elever. Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Valåsskolan som har årskurs Förskoleklass - 3. Inom planområdet ligger Valås förskola som inom planen får utökad antal avdelningar. Öppen förskola finns hos Familjecentralen Fyrklövern precis intill planområdet och i Lindome församlingscentrum precis öster om planområdet.

Öster om planområdet går Valåsvägen och bortom den ligger ett av Svenska kyrkans församlingshem.

I nordväst gränsar planområdet till ett större naturområde. Inom det ligger Isaksmosses närströvområde som innehåller grillplatser, promenadstigar och utegym. Strax norr om planområdet finns också en cykelklubb samt en pumtrack-bana som är en typ av äventyrsbana för cyklister.

Inom planområdet finns det odlingslotter som kan nyttjas av såväl Förbos boende inom Dotegården och Smörkullegården som andra boende i närområdet. De ligger idag inom allmänplats.



Konsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som jämlikhet, trygghet, identitet, integration, demokrati, arbetstillfällen och rättvisa. Målet är ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls och där alla känner sig välkomna.

Sammanhållen stad

För att motverka segregation är en nyckelfråga att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna. Förslaget skapar nya stråk genom Dotegården och Smörkullegården samt en tydlig målpunkt i den tillkommande aktivitetsparken. Bostadsgårdarna från 70-talet kompletteras med en ny årsring i och med planens genomförande. Den nya bebyggelsen är placerad så att bostadskvarterens högre hus blir riktmärken och orienteringspunkter både inom och utanför området. Tydliga stråk skapar också bättre orienterbarhet, vilket gör det lättare för både barn och vuxna att röra sig genom området och till målpunkter som exempelvis aktivitetsparken.

En större tillgänglighet till bostadsområdet leder också till ett större flöde av människor och en ökad trygghet vilket möjliggör en större känsla av en sammanhållen stadsdel då fler människor välkomnas in i bostadsområdet. Bostadsgårdarna blir, i och med förslaget, mer öppna och välkomnande vilket görs genom tydligare stråk och ökad möjlighet att röra sig mellan byggnadskropparna på fler ställen. Husen är organiserade så att utomstående bjuds in att passera genom området på ett enkelt sätt, där husen tidigare slöt sig som mest är det nu öppet. Trapphusens form bevaras på de hus som renoveras, men för att skapa större trygghet så placerar man glaspartier mellan de lodrätta plåtarna för att öka insyn. Konsekvenserna blir att delvis husens karaktär ändras men bedömningen är att det görs med varsamhet och med hänsyn till trygghetsaspekter.

Möjlighet till verksamheter bevaras i bottenplan mot Almåsgången och platsen framför byggnaden utvecklas, samordnat med upprustning av Almåsgången och ombyggnation av Almåsskolan. Detta ökar aktiviteten och rörelsen på platsen, vilket skapar med mer trygg och attraktiv plats att vistas på och röra sig genom. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréerna öppnas upp och blir tydligare mot Almåsgången.

Samspel (lek och lärande)

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Genom dialog med boende och verksamma i närområdet har viktiga kvalitéer och behov av förbättring pekats ut. Dessa synpunkter har arbetats in i planförslagets utformning.

Det finns gott om friyta och inom planområdet. Det område som inom detaljplanen har bestämmelsen NATUR innefattar en träd- och gräsbeväxt kulle och slänt som uppmuntrar till lek och utevistelse. Planförslaget möjliggör för ett bevarande av de befintliga kolonilotterna inom området vilka idag utgör en viktig mötesplats för boende både boende inom och utom Förbos bestånd. Bostadsgårdarna innehåller både lekplatser och platser för vila.

Planförslaget möjliggör en tillkommande aktivitetspark, som Förbo planerar att bygga. Tanken med aktivitetsparken är att ge något extra till området, skapa liv och rörelse samt figurera som ett besöksmål för boende och i och omkring Lindome och Mölndal. Parken syftar till att erbjuda boenden i området flertalet olika aktiviteter för att kunna erbjuda något för barn i olika åldrar med aktiviteter som odling, linbana, lekhus, pumptrack-bana och hinderbanor. Aktivitetsparken förvaltas av Förbo men marken ägs av kommunen och allmänhetens tillgänglighet säkerställs i planen.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla gruppers vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv. Den nya bebyggelsen planeras för en ökad tillgänglighet och en högre levnadsstandard än i dagsläget. De innebär en möjlighet att erbjuda tillgängliga lägenheter i ett centralt läge med hiss, vilket saknas i Lindome centrum idag.

Förbos befintliga bestånd är i stort behov av upprustning och renovering. Det bedöms vara positivt med en större blandning av lägenheter; nyproduktion och befintliga. Det gör området mer varierande än det är idag med en ökad social mångfald. Nyproducerade lägenheter kan även bidra med en ökad variation av arkitektoniskt uttryck i området.

Såväl de renoverade befintliga bostäderna, de nya flerbostadshusen samt den nya radhusbebyggelsen planeras vara hyresrätter. Förbo upplåter även 6–8 lägenheter i form av LSS boenden inom detaljplanen.

Två tredjedelar av det befintliga beståndet avses bevaras och renoveras, vilket kommer innebära en viss energieffektivisering. Att riva befintliga bostadshus och ersätta dem med nya innebär en ökad användning av resurser, men detta innebär samtidigt en möjlighet att bygga mer energieffektiva hus än vad som går att uppnå via renovering. Nyproduktionen innebär också att fler lägenheter tillskapas i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik, vilket främjar ett hållbart resande. Att bygga på befintlig mark gör också att ny mark inte tas i anspråk och grönytor kan bevaras.

Dock kan själva processen att renovera, riva befintlig bebyggelse och bygga nytt komma att påverka enskilda individer och familjer negativt. Konsekvenser i form av högre hyror och därmed högre levnadskostnader kan påverka hyresgästerna. Detaljplanen kan även leda till gentrifiering av området och med den kunskapen har

nyproduktionen begränsats. Den nybyggda bebyggelsen möjliggör för kvarboende med bättre tillgänglighet och andra attraktiva boendemiljöer.

Genom att bygga nytt i vissa lägen kan Förbo få ett genomförande för helheten i området. Detta har gjort att hyreshöjningarna inte blir lika omfattande i de renoverade husen. Detta skulle kunna ge en indikation på att möjligheten att bo kvar i de renoverade husen är något större än i de nya ersatta husen. Planförslaget påverkar de som bor i de hus som rivs negativt genom att de kommer att behöva flytta. Även detta har Förbo arbetat med och gett de berörda tidig insyn och valmöjligheter - vill man bo kvar inom området kan man byta bostad till en annan lägenhet med liknande hyresnivå, byta till en nyproducerad till högre hyreskostnad eller kanske till och med ha förtur till attraktiva nybyggda radhus. På detta sätt har man försökt motverka delar av de dåliga effekterna av gentrifieringsprocessen men samtidigt möjliggöra för en förändrad bostadsmarknad i området.

Identitet

En viktig ingång i planarbetet är att bevara kulturhistoriska kvalitéer och de befintliga värden som bland annat kommit fram i dialog med de som bor och verkar i området. Det finns mötesplatser inom bostadsområdet och kring Lindome centrum som uppskattas och som utgör en viktig del av Lindome centrums identitet. Dessa platser bevaras och stärks. Men det finns idag problematik med upplevd otrygghet, vilket en mer öppen bebyggelsestruktur med tydliga stråk och målpunkter kan motverka.

Den tillkommande aktivitetsparken ses som ett stort tillskott till Lindome centrums utbud av mötesplatser och aktiviteter, och den utgör en framtida målpunkt.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. De som bor och rör sig kring bostadsområdet behöver kunna ta sig trafiksäkert till de olika målpunkterna som finns i Lindome centrum som t.ex. skola, service och kollektivtrafik.

Planförslagets trafikförslag innebär höjd trafiksäkerheten genom förbättrade gc-överfarter, utökade gångvägar samt gc-stråk. Vidare har det också utretts att avfallshanteringen med sopbil ska kunna ske på ett hållbart vis genom området.

Slutsatser och rekommendationer

Bebyggelsen inom Dotegården och Smörkullegården är tidstypisk för 1960- och 1970-talets planeringsideal. Kvarteren är halvslutna och omringar idag en lugnare gård. Idag finns problematik med upplevd otrygghet kopplat till Lindome centrum och behov av upprustning av det befintliga bostadsbeståndet. Viktigt är att det nya förslaget bygger på den befintliga strukturen om trafikseparering med kringbyggda gårdar, men även öppnar upp för fler entréer in till bostadsområdet och skapar nya stråk in och ut från området. Entréer och stråk kopplas an till huvudstråk så som Almåsgången i Lindome centrum och skapar ökad rörelse och god orienterbarhet.

Planförslaget innebär flera positiva sociala konsekvenser för både barn och vuxna, så som ökad trygghet i området, nya och bevarade mötesplatser, en målpunkt i aktivitetsparken, tydligare stråk, upprustning av lägenheter med högre levnadsstandard och fler förskoleplatser i området. Upprätthållande av hyresrätter inom Lindome centrum bedöms vara viktigt för att bevara variation och blandning av bostadstyper i Lindome centrum.

Planförslaget medföljer även konsekvenser så som ökade hyreskostnader och rivning av vissa befintliga bostadshus, vilket innebär negativa konsekvenser för berörda individer och familjer. Förändring i hyresnivå och bestånd behöver hanteras för att minska de negativa konsekvenserna i så stor omfattning som möjligt. Förbo och Mölndals stad arbetar aktivt med dialog och kontinuerlig information till hyresgäster och närboende.

