

GAMLESTADEN

AUG 2017

NYHETSBRIV Du följer väl med i det som händer i Gamlestaden? Fastighetsägare i Gamlestaden informerar regelbundet om utvecklingen i vår stadsdel via nyhetsbrev på e-post. Missa inte det! Skriv in din e-postadress i den gröna rutan mitt på hemsidan www.helagamlestad.se och klicka på Skicka. Vet du inte om du redan får nyhetsbrevet? Ingen fara, fyll i din e-postadress igen – programmet rensar automatiskt bort dubletter.



Årets festligaste dag!

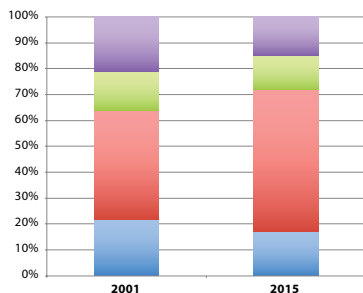
Gamlestadsgalej äger i år rum lördag den 2 september kl. 11-16 på Holländareplatsen. Vi ser fram emot årets största folksamling i Gamlestaden, många loppisbord, musikuppträdanden från scenen, mat, barnaktiviteter och en hel del matnyttig samhällsinformation.

GAMLESTADSGALEJ ÄR stadsfesten dit alla är välkomna, oavsett ålder och oavsett var man bor. Galej anordnas en lördag under sensommaren varje år sedan 2011. Idén till Gamlestadsgalej kommer från några boende i stadsdelen, som önskade sig liv, rörelse och loppis på Holländareplatsen. Fastighetsägare i Gamlestaden tog emot idén och gjorde den till verklighet.

Det fanns ett evenemang i Gamlestaden som hette Gamlestadsgalej redan på 1990-talet. Men när ingen fanns som tog ansvar för att arrangera några festligheter dog evenemanget ut.

Gamlestadens lokala fastighetsägareförening är alltså en förutsättning för att den fina Holländareplatsen åtminstone en gång om året ska leva upp till sin potential som samlingsplats och festplats.

Hur är din kontakt med dina grannar?



Fastighetsägare i Gamlestaden har tydliga tankar med evenemanget. Det handlar om stolthet och glädje över att bo i Gamlestaden, om möjligheter för lokalt företagande och lokal kultur, om att ge fler utsocknes en anledning att besöka stadsdelen, om samhällsinformation och medborgardialog samt om att utveckla det sociala livet.

– En viktig del i ett fungerande lokalsamhälle är att människor som bor där känner varandra och tror på att den egna tillvaron går att påverka, säger Helena Holmberg, Fastighetsägare i Gamlestaden.

De enkätundersökningar som Fastighetsägare i Gamlestaden har genomfört i stadsdelen visar att medan färre gamlestadbor har täta sociala band till sina grannar än förr – kanske är det färre som bor nära familj och släkt – så ökar andelen kraftigt som har "ganska god" grannkontakt och därmed kan få hjälp med att lösa problem i vardagen eller tillsammans kan försöka påverka lokala problem.

Martin Andersson är galejgeneral för andra året i rad. Den som har idéer för hur

Gamlestadsgalej ska fortsätta att utvecklas till Göteborgs bästa stadsfest kan kontakta Martin på martin@helagamlestad.se.

– Årets galej kommer att innebära musik för alla, mat, utställningar bland annat med allt nytt som byggs i Gamlestaden och mycket att göra för barnen. Säkert blir det också en och annan överraskning, berättar Martin.

– Vi arrangerar Lilla Gamlestadslppet för barn upp till 12 år tillsammans med Götaholm BK. På helagamlestad.se finns länk till anmälan, liksom en länk för att boka loppisbord.

– Jag ser mycket fram emot att träffa alla glada Gamlestadbor på Holländareplatsen den 2 september! avslutar Martin Andersson, galejgeneral.



Martin Andersson

Gamlestadsgalej 2017 lördag 2 september kl 11-16 på Holländareplatsen

Länkar för anmälan till Lilla Gamlestadslppet och för att boka loppisbord: helagamlestad.se

Gentrifieras Gamlestaden?

Gamlestaden förändras. Vad tycker du om det? En del är kanske bra och annat är mindre bra?

Fastighetsägare i Gamlestadens arbetssätt bygger på att på olika sätt ta reda på vad människorna som finns i stadsdelen tycker, hur stadsdelen mår och vilka problemen är här och nu. Därför vet vi att Gamlestadborna i genomsnitt trivs allt bättre med att bo i stadsdelen. Och medan Gamlestadens för 15-20 år sedan var en socialt mycket utsatt stadsdel har skillnaderna i medelinkomst och utbildningsnivå minskat mot resten av Göteborg.

Betyder det att Gamlestaden håller på att gentrifieras?

Gentrifiering används ibland som ett skällsord när områden förändras. En del vill skrämja boende med att de via hyreshöjningar kommer att tvingas flytta, när fakta i fallet Gamlestaden är att det var förr i tiden som boende tvingades att flytta, men då på grund av rädsla för den omfattande brottsligheten i stadsdelen.

Det finns städer och platser världen över som likriktas och där människor med lägre inkomster inte längre har råd att bo. Gamlestaden är fortsatt en plats som präglas av mångfald på många plan. Jo, de nya bostäderna kommer att bli dyrare att bo i än de befintliga och troligen kommer medelinkomsten i stadsdelen att öka framöver. Jo, utbudet av

butiker och restauranger kommer att förändras med fler boende som kan handla och äta ute.

Den som vill kan kalla den processen för gentrifiering, den som vill kan använda



Helena Holmberg, verksamhetsledare

ord som utveckling eller förändring.

Huvudsaken är att Gamlestadborna är trygga med att stadsdelen även i fortsättningen kommer att vara en plats för människor med olika inkomster och olika bakgrund. Vi för vår del är trygga med att de allra flesta som bor i Gamlestaden gillar sin stadsdel, är glada över den utveckling som sker här och unnar fler att flytta hit.

Nu bygger vi!

Alla som rör sig i vår stadsdel har märkt att enormt mycket är på gång här. Gamlestaden pekades ut som ett av Göteborgs viktigaste nybyggnadsområden i översiktsplanen 2009. I ett tiotal detaljplaner tar framtidens Gamlestaden form. 3000 nya bostäder ska byggas, vilket leder till en fördubblad befolkning. 335 000 kvadratmeter lokaler ska ge utrymme för

olika verksamheter. Fem nya förskolor, hotell, köpcentrum, idrottsanläggningar, kultur och livsmedelsbutiker ska det bli. Allt det här har vi pratat om länge. Skillnaden mot tidigare är att nu börjar det hända i verkligheten också. Därför låter vi här några av de aktörer som bygger det nya Gamlestaden berätta om sina projekt.

#1

GAMLESTADS TORG

Bild: Platzer/Arkitektbyrå Design

#2

GAMLESTADENS FABRIKER

Bild: JM/White

#1. Gamlestads torg

Gamlestads torg håller på att växa fram som en av Göteborgs viktigaste knutpunkter. Om bara några år kommer 40 000 resenärer att röra sig i och passera torget varje dag. Den 17 våningar höga profilbyggnaden, som Platzer utvecklar, märks från alla håll och är det synligaste tecknet på att den utveckling i Gamlestaden som vi har pratat om så länge händer nu.

– Sommaren 2018 står Gamlestads torg klart, och då kommer det vara en mötesplats där du hittar resecentrum, stora kontorsytor, restauranger och annan service, berättar Kristina Arelis, kommunikationschef på Platzer.

Huset mitt emot höghuset kommer att vara plats för det nya världslitteraturhuset. Hit ska också Gamlestadens bibliotek flytta.

#2. Gamlestadens Fabriker

I Gamlestadens Fabriker fortsätter fastighetsägaren Platzer att utveckla den anrika fabriksmiljön. Målet är att skapa en helhet tillsammans med resten av Gamlestaden. Bland annat kommer under hösten 2017 det nya

entreprenörskvarteret att öppna här, när bland andra Business Region Göteborg och Drivhuset samlokaliserar sina verksamheter under namnet YESBOX, med syfte att stärka och erbjuda nya möjligheter för entreprenörer och nyföretagare.

Om några år kommer JM att bygga ca 300 bostäder mitt i området och skapa kvarteret Fabrikören, som kommer att passa in i den klassiska industriella stadsbilden i Gamlestaden. Planerna för detta kvarter är inte färdiga och den illustration av kvarteret Fabrikören som du kan se här bredvid kan komma att förändras en del.

– Den som är intresserad av att följa utvecklingen i Gamlestaden är välkommen att besöka vårt showroom i Gamlestadens Fabriker, säger Kristina Arelis, Platzer.

Platzers showroom är öppet på tisdagar kl 10-16 och ligger i Hus B21, Gamlestadsvägen 2-4.

#3. Gamlestads Brygga

2012 vann Peab en markanvisningstävling för tre kvarter bostäder och kontor kring det nya Gamlestads torg. Och nu är det äntligen dags att börja bygga. Kvarteren kommer att innehålla cirka 250 lägenheter, runt 10 000

kvm kontor samt ett antal butiker i markplan.

– Först ska tre sjuvåningshus byggas längs med Sæveåns strand mitt emot Gamlestadens Fabriker, berättar Josefine Edstrand, projektledare på Peab Bostad.

Byggstart är planerad till november 2017 och inflyttning kommer att ske under våren 2020. De tre husen kommer att rymma 117 lägenheter, ett, två och treor från 35 till 77 kvadratmeter. Idén med arkitekturen är att fånga färgerna från omgivningen och skapa ett modernt boende med kajkanten precis utanför porten. I bottenplan byggs lokaler för kommersiella verksamheter och kajpromenaden kommer självklart vara tillgänglig för alla.

De tre husen längs med kajen kommer att inrymma bostadsrätter. I de etapper som kommer senare planerar Peab också att bygga hyreslägenheter.

Den 14 maj hölls säljpremiär för Bostadsrättsföreningen Gamlestads Brygga.

– Det var det högsta deltagandet på en säljpremiär på länge, konstaterar Josefine Edstrand.

– För oss är det ett tydligt tecken på att Gamlestaden är en spirande stadsdel där framtiden bor. Vi på Peab



NS FABRIKER

#3

GAMLESTADS BRYGGA



#4

MAKRILLEN

#3

GAMLESTADS BRYGGA



ser fram emot att vara med och utveckla Gamlestaden, avslutar Josefine Edstrand.

#4. Makrillen – ett nytt kvarter mitt i Gamlestaden

Mitt i hjärtat av Gamlestaden, mellan SKF:s gamla fabriker och stadsdelsparken Bunkeberget, finns en lucka i staden. Mitt i stadsdelen har värdefull mark fått bestå som en stor grusplan med parkeringsplatser och en bensinstation. Nu ska området bli en del av den omgivande stadsdelen och hem för cirka 225 nya hushåll. Poseidon

bygger 100 hyresrätter och Egnahemsbolaget 125 bostadsrätter på platsen.

Området kommer att bestå av två kvarter med lägenheter på mellan 1 och 4 rum och kök. Mellan husen blir det plats för en gemensam gård och umgängesytor. I kvarteret byggs även en förskola med fem avdelningar.

– Husen kommer att bli på 4–7 våningar och ha hiss. Kvarteret ramar in Gamlestadens huvudgata Artillerigatan, säger Camilla Tim Elliot på Egnahemsbolaget.

Artillerigatan kommer att utvecklas som levande gatumiljö. Det kommer att bli mer grönska längs med gatan,

fler övergångsställen och en blandning mellan nya och gamla verksamheter. I kvarteret Makrillen planeras det också för ett par verksamhetslokaler och eventuellt en restaurang i bottenplan.

De förberedande arbetena för bygget är igång, spaden sätts i marken vid årsskiftet och 2021 kan vi räkna med att bygget är inflyttat och klart.

Vad tycker de som redan bor i Gamlestaden om allt nytt som byggs?

Bristen på bostäder är kanske vårt allra mest akuta samhällsproblem i Göteborg och Sverige. Ändå är det inte ovanligt att människor reagerar negativt när det ska byggas nytt i det egna närområdet. "Nimby" är en förkortning av engelskans "not in my backyard", och har blivit en beteckning för attityden att det får gärna byggas nytt, men inte just där jag bor.

Gamlestaden är inte, visar det sig, en stadsdel av nimbyiter. I boendeenkäten från 2015 är hela 8 av 10 Gamlestadsbor positiva till planerna på nybyggnad.

50% av de svarande är angelägna om att få del av mer information om de planer som växer fram och 70% vill allra helst ha tillgång till sådan information via nyhetsblad i brevlådan, det vill säga ett sådant blad som du håller i handen just nu.

Särskilt spännande kommer det att bli att se om, och i så fall hur, attityderna till stadsutvecklingen kommer att förändras när den syns i verkligheten i form av nya hus som sticker upp ovanför de befintliga takåsarna. Det kan bli en fråga att följa upp i kommande undersökningar i Gamlestaden.

Priset Hela Gamlestaden 2017

Fastighetsägare i Gamlestaden har inrättat ett pris för att uppmärksamma personer som har gjort enastående insatser för stadsdelen och för människorna som bor här. Priset heter Hela Gamlestaden, precis som det blad du just nu läser. 2017 års pris tilldelades Ingvar Börjesson och Roger Olausson, Götaholm BK.

Götaholm är stadsdelens största idrottsförening med drygt 300 medlemmar. Götaholm driver fotbollsverksamhet för pojkar och flickor i alla åldrar och A-laget för herrar spelar i division 6. Föreningen bildades 1924.

Ingen vet hur länge Roger Olausson har varit ordförande för Götaholm BK, men det rör sig om minst 20 år. Ingvar Börjes-

son har arbetat som kanslist för Götaholm sedan 1984 och fram till sin pension nu under våren.

Götaholm BK har många frivilliga ledare och tränare, men det är Ingvar och Roger som är verksamhetens nav. De var också drivande när spontanidrottsplatsen och konstgräsplanen finansierades och utvecklades i samarbete mellan många olika parter för några år sedan. Där pågår verksamhet under veckans alla dagar och Götaholm erbjuder unga människor från hela närområdet något bra att göra på fritiden. Priset Hela Gamlestaden är ett sätt att visa dessa två stor uppskattning för allt engagemang de har lagt ner för barnen och ungdomarna i Gamlestaden.



Ordningsvakt i Gamlestaden?

Delar av Gamlestaden har tidvis stora problem med öppen narkotikahandel, öppet missbruk och andra störningar. På Coop och Systembolaget ställs personalen inför hotfulla situationer, spårvagnshållplatsen SKF upplevs som otrygg delar av dygnet, biblioteket och andra verksamheter är också drabbade liksom många boende.

Skillnaden mellan ordningsvakt och vanlig väktare är enkelt uttryckt denna: En väktare har samma befogenheter att använda tvång och våld som vem som helst av oss. En ordningsvakt har större befogenheter men endast inom ett exakt definierat område. Ordningsvakter tillhandahålls av privata väktarbolag, men godkänns och utbildas av polisen och kan användas direkt av polis i specifika situationer. Ordningsvaksområden hanteras och godkänns enligt §3 i Lagen om ordningsvakter, och kallas ibland för LOV3-områden.

Fastighetsägare i Gamlestaden har ansökt om att få till stånd ett LOV3-område i centrala Gamlestaden. Det område som vi har ansökt om är ovanligt stort för att vara ett LOV3-område och omfattar området runt Coop, Hemfosas fastigheter som bland annat inrymmer SKFs huvudkontor och Systembolaget, Medborgarhuset, Holländareplatsen och Banérsparken. Enligt bestämmelserna får inte ett LOV3-

område innefatta bostadskvarter eller innergårdar. LOV3-området har nu blivit godkänt av polisen.

Utmaningen nu är att få till en gemensam upphandling med tillräcklig många aktörer som är beredda att samfinansiera tjänsten.

– Jag är optimist. Vi har kontakt med ett antal intressenter och tror att fler kommer att vilja ansluta sig när ordningsvakterna väl är på plats, säger Niclas Franklin, Fastighetsägare i Gamlestadens säkerhetssamordnare.

– Jag tror att ordningsvakter på plats i Gamlestaden kan betyda mycket för att hantera de lokala problemen och göra centrala Gamlestaden tryggare, säger Ulf Merlander, lokalpolisområdeschef. Men riskerar man inte att bara flytta på problemen?

– Nej, det brukar inte fungera så. Istället visar erfarenheten att den här typen av insatser minskar den totala problemlinjen i ett område. Ordningsvakter jobbar nära oss på polisen men med en lokal närvaro som vi aldrig kan klara, säger Ulf Merlander.



Niclas Franklin



Ulf Merlander

Nya Kulan – Varför dröjer det?

DISKUSSIONERNA OM ETT köpcentrum i kvarteret Gösen, det område mellan Artilleriegatan och Sæveån som SKF har flyttat ur, har pågått i mer än tio år. Datum för antagande av detaljplan och etablering har skjutits fram i omgångar. Nu, under 2017, tas ett viktigt steg mot förverkligande.

I juni fattade byggnadsnämnden beslut om att låta förslaget till detaljplan gå på utställning. Det betyder att man kan titta på och komma med synpunkter på planen i stadsbyggnadskontorets källare på Köpmansgatan 20 mellan 16 augusti och 13 september 2017. Därefter är det meningen att detaljplanen ska gå till antagande.

Men nu finns det inget som är enkelt med just den här detaljplanen. Hela planen ska upp till behandling i Mark- och miljöödomstolen i Vänersborg. Sæveån har stora naturvärden. Bland annat handlar det om en stam med Atlantlax som bara finns just här, liksom om fågeln Kungsfiskaren. Man kan möjligen tycka att de största naturvärdena finns i andra delar av Sæveån, men hela ån är ett Natura 2000-område, och därför krävs en miljöödom för att få tillstånd att bygga så nära Sæveån som är tanken här.

Förslaget till detaljplan innebär 42 000 kvadratmeter handel, vilket är ungefär i storlek med Allum, parkeringsdäck, ytterligare stora ytor för annan service samt 300 lägenheter i 7-12 våningshus längs med ån. Sæveån ska också bli mer tillgänglig för allmänheten genom ett stråk

för promenad och cykel.

– Skälet till att planarbetet har dragit ut så mycket på tiden är att området berörs av många svåra frågor, säger Åsa Åkesson, som är ansvarig planarkitekt sedan 2014.

– Vi beräknar att detaljplanen kan antas vid årsskiftet 2018-19, säger Åsa Åkesson.

Hans Kalmner har som fastighetsansvarig på SKF varit drivande i detta projekt från början.

– SKF påbörjade det här utvecklingsarbetet redan 1993. Vi ser vår fastighetsutveckling som en integrerad del av arbetet med hela Gamlestadens utveckling, säger Hans Kalmner.

SKF har ett samarbetsavtal med TK Development, som planerar utvecklingen av handelscentrumet Nya Kulan. När detaljplanen vinner laga kraft kommer TK Development att köpa de gamla fabrikslokalerna av SKF.

– Jo, det har krävts en hel del envishet för att driva projektet framåt, säger Hans Kalmner.

– Det har varit många motgångar som har dragit med sig kostnader och projektet har tagit mycket mer tid än vad någon kunnat föreställa sig. Det är en komplex plan, men vi skulle önska att kommunala och statliga instanser vore effektivare på att samordna arbetet med



Åsa Åkesson



Hans Kalmner

frågor som buller, trafik och naturvärden om det över huvud taget ska vara möjligt att utveckla områden i attraktiva lägen, säger Hans Kalmner.

Vad händer då om Mark- och miljöödomstolen inte ger tillstånd till detaljplanen?

– Vi tror på det vi gör. Möjligen kan miljöödomen påverka planens utformning, säger Åsa Åkesson.

– Vi tror att vi har argumenten på vår sida och att vi har arbetat igenom vårt material. Å den andra sidan kan ingen garantera att inga andra frågeställningar dyker upp. Det finns inga garantier förrän vi har en laga kraft-vunnen detaljplan, avslutar Åsa Åkesson.



Nya Kulan:
Erséus Arkitekter