

Bilaga – Underlag för rivning och ny detaljplan, Galgvreten 34:1

Motiv för rivning och ny detaljplan för omvårdnadsboende på fastigheten Galgvreten 34:1, del av stadsplan 108 samt detaljplan 312.

Bakgrund

Fastigheten Galgvreten 34:1 är belägen i ett bostadsområde som huvudsakligen uppfördes under 1960-talet och som präglas av lamellhus, tydlig funktionsseparering och en relativt enhetlig arkitektur. De befintliga byggnaderna på fastigheten har nått slutet av sin tekniska och funktionella livslängd och uppfyller inte dagens krav avseende tillgänglighet, stadsmässighet, funktionalitet eller klimatprestanda. På 1980-talet uppfördes en kyrka i anslutning till byggnaderna, och de befintliga huskropparna bands samman med en länkbyggnad. Sedan dess har byggnaderna successivt byggts om och använts för olika ändamål, däribland kyrklig verksamhet, kontor, korttidsboende och förskola. I dag utgör bostäder endast cirka en tredjedel av byggnadernas totala yta.

Inför ställningstagande till rivning och upprättande av ny detaljplan har alternativa lösningar prövats. Nedan redovisas de utredningar som genomförts samt skälen till att rivning bedöms vara nödvändig och nybyggnation vara det mest ändamålsenliga, långsiktigt hållbara och samhällsekonomiskt rimliga alternativet.

Nödvändigheten av rivning, prövade alternativ

a. Utredning av på- och tillbyggnad

Möjligheten att genom på- eller tillbyggnad tillskapa ny kapacitet och funktion har utretts.

Utredningen visar att:

- Gällande detaljplan inte medger någon utökning av byggnadsvolymen, vare sig i höjdded eller utanför nuvarande huskontur.
- Befintliga byggnaders tekniska standard, bärighet och planstruktur begränsar möjligheterna att uppnå tillgänglighet, flexibilitet och god verksamhetsfunktion.

Sammantaget bedöms på- och tillbyggnad inte vara genomförbar inom rådande planföresättningar och inte heller utgöra ett ekonomiskt eller funktionellt hållbart alternativ.

b. Utredning av att återskapa bostäder i befintliga byggnader

Alternativet att återskapa eller modernisera befintliga byggnader för bostadsändamål har analyserats.

Utredningen visar att:

2026-05-06

- Omfattande ombyggnationer skulle krävas för att uppnå dagens krav på tillgänglighet, energiprestanda och inomhusmiljö. Till exempel saknas hissar i flertalet trapphus.
- Byggnaderna har genom åren byggts om för olika verksamheter, såsom förskolor, vilket innebär att ursprungliga bostadsstrukturer i stor utsträckning gått förlorade.
- Återställande till bostäder bedöms vara tekniskt komplext och kostsamt.
- Investeringen står inte i proportion till den funktionella livslängd och kvalitet som kan uppnås.
- Med hänsyn till ombyggnationernas omfattning bedöms hyresnivåerna inte bli marknadsmässigt försvarbara.
- Området bedöms redan ha ett överskott av bostäder i förhållande till identifierat behov.

Detta alternativ bedöms därför inte ge tillräcklig samhällsnytta i relation till resursinsats och långsiktiga behov.

c. Utredning av omvårdnadsboende i befintliga lokaler

Möjligheten att inrymma ett omvårdnadsboende i befintliga byggnader har varit en central och särskilt viktig prövning.

Utredningen visar att:

- Befintliga byggnader saknar tillräckliga förutsättningar för effektiva, sammanhängande, tillgängliga och individuellt anpassade vårdmiljöer. Bland annat har de olika huskropparna varierande golvnivåer, vilket försvårar tillgänglighet och drift.
- Krav på logistik, säkerhet, personalytor, arbetsmiljö och utemiljö kan inte uppfyllas utan genomgripande ombyggnader.
- Byggnadernas betongstomme, med korta avstånd mellan balkar och relativt låga våningshöjder, skulle kräva omfattande ingrepp i bärande konstruktioner för att möjliggöra verksamhetsanpassning.
- Dessa förutsättningar begränsar möjligheten till flexibel planlösning och framtida anpassning.
- Anpassning av befintliga byggnader bedöms innebära betydande svårigheter att på ett effektivt sätt nå kommunens klimatmål, särskilt vad gäller energiprestanda och lång livslängd.
- Risken är att resultatet blir en kompromissad lösning som varken är långsiktigt hållbar eller framtidssäker.

Slutsatsen är att befintliga byggnader inte kan inrymma ett modernt omvårdnadsboende utan mycket omfattande och kostsamma ingrepp, med höga risker både på kort och lång sikt.

Sammanfattning

Genomförda tekniska, funktionella och verksamhetsmässiga utredningar visar sammantaget att de befintliga byggnaderna på fastigheten Galgvreten 34:1 har nått slutet av sin tekniska och funktionella livslängd. Byggnadernas konstruktion, planstruktur och installationslösningar innebär att de inte längre är ändamålsenliga för fortsatt användning. Rivning bedöms därför vara nödvändig oavsett om området utvecklas genom ny detaljplan eller om annan framtida användning väljs.

Rivning innebär i sig en miljöpåverkan. I detta fall bedöms dock alternativet, att genomföra omfattande ombyggnader av byggnader med begränsad livslängd, låg energieffektivitet och bristande flexibilitet, leda till större klimatpåverkan över tid. Befintlig bebyggelse saknar förutsättningar att på ett effektivt sätt uppnå dagens krav på energiprestanda och tillgänglighet, vilket medför risk för höga driftutsläpp, återkommande reinvesteringar och ett begränsat samhällsekonomiskt värde. Ur ett livscykelperspektiv framstår rivning därför som ett nödvändigt första steg.

Mot denna bakgrund är den avgörande samhällsfrågan inte om rivning ska ske, *utan hur platsen bäst tas tillvara efter rivning*. I ett bostadsområde som präglas av 1960-talets struktur och funktionsseparering är det särskilt viktigt att ny markanvändning bidrar till liv, rörelse och social närvaro, snarare än att ersättas av lågintensiv eller tillfällig användning.

Platsen har tidigare rymt både kyrklig verksamhet och förskola, vilket bidrog till regelbunden rörelse och social närvaro i området. När dessa verksamheter nu har försvunnit riskerar platsen att förlora sin roll som levande mötespunkt i stadsdelen.

Ur ett samhällsperspektiv är det därför angeläget att den framtida användningen:

- svarar mot ett långsiktigt kommunalt behov,
- stärker stadsliv, trygghet och social hållbarhet i stadsdelen,
- möjliggör en resurseffektiv och klimatanpassad bebyggelse,
- säkerställer att marken används på ett långsiktigt ansvarsfullt sätt.

Förslag: omvårdnadsboende

Ett omvårdnadsboende uppfyller ovanstående kriterier genom att tillföra kontinuerlig verksamhet, närvaro under större delen av dygnet och en tydlig samhällsfunktion. I ljuset av den nödvändiga rivningen framstår det därför som särskilt motiverat att pröva en ny detaljplan som möjliggör en verksamhet med stor samhällsnytta och positiv påverkan på stadsdelen.

Nybyggnation möjliggör samtidigt selektiv rivning, materialåtervinning och återbruk samt uppförande av en byggnad med låg klimatpåverkan, lång livslängd och god anpassningsbarhet.

I samband med rivning och ny detaljplan bör det utredas om den tidigare kyrkobyggnaden samt det befintliga skyddsrummet kan bevaras helt eller delvis. Detta med hänsyn till kyrkobyggnadens kulturhistoriska roll som tidigare samlingsplats i stadsdelen samt skyddsrummets betydelse ur beredskapsperspektiv.

För att säkerställa flexibilitet och långsiktig hållbarhet bör detaljplanen även pröva möjligheten att inrymma olika typer av arbetsplatser. Genom att möjliggöra inslag av kontor eller annan verksamhet kan området bättre anpassas till förändrade behov över tid.

Värden ur ett stadsdelsperspektiv

En ny detaljplan med nybyggnation av ett omvårdnadsboende bedöms tillföra flera värden till stadsdelen:

- **Ökat liv och rörelse:** Omvårdnadsboendet genererar aktivitet under större delen av dygnet genom personal, besökare och verksamhet, vilket bidrar till trygghet och levande miljöer.
- **Arkitektonisk variation:** Ny bebyggelse kan bryta områdets enhetliga skala genom kreativa materialval, tydliga entréer och mer aktiva bottenvåningar.
- **Social hållbarhet:** Boendet tillför en ny målgrupp och stärker möjligheten till möten mellan generationer.
- **Förbättrade offentliga rum:** Ny detaljplan möjliggör upprustning av gångstråk, grönska, vistelseytor och kopplingar till omgivningen.

Projektet kan därmed fungera som en positiv katalysator för stadsdelens utveckling snarare än ett isolerat tillskott.

Förbereda den nya byggnaden för cirkulär ekonomi

Nybyggnation ger möjlighet att från början utforma byggnaden för lång livslängd och cirkulära principer:

- Flexibla planlösningar som kan anpassas till framtida behov.
- Materialval med låg klimatpåverkan och hög återvinningsgrad.
- Demonterbara konstruktioner och utbytbara byggdelar.
- Energieffektiv drift och fossilfri energianvändning.

Den nya byggnaden kan därmed bidra till minskad klimatpåverkan över tid och stödja kommunens mål om klimatneutralitet 2030.

Avslutande sammanfattning

Sammantaget visar genomförda utredningar att rivning av befintliga byggnader på fastigheten Galgvreten 34:1 är nödvändig till följd av byggnadernas tekniska och funktionella brister. När rivning inte kan undvikas blir det ur ett samhällsperspektiv särskilt viktigt att platsen utvecklas på ett sätt som tillför långsiktigt värde, stärker stadsdelen och svarar mot kommunala behov. En ny detaljplan som möjliggör ett omvårdnadsboende bedöms uppfylla dessa mål genom att återge platsen en aktiv samhällsfunktion, bidra till liv, trygghet och social hållbarhet samt skapa förutsättningar för klimatanpassad och cirkulär bebyggelse. Därmed kan platsen även fortsättningsvis fungera som en levande och meningsfull del av stadsdelen.