

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-24

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-01453

Handläggare

Elisabeth Skogelind

Telefon: 031-368 817 66

E-post: elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för verksamhetslokaler vid Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2) inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för verksamhetslokaler samt pröva lämpligheten för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola vid Gullbergs Strandgata (Gullbergsvass 4:2) inom stadsdelen Gullbergsvass.
2. Planarbetet bedöms påbörjas tidigast år 2025.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked kan ges för att pröva en utveckling av fastigheten med centrumverksamhet samt pröva lämpligheten för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola i ett planarbete. Förfrågan omfattar hela kvarteret Kopparen och innebär att befintligt kvarter rivs och i den mån det går monteras ned och ersätts med ny bebyggelse i varierande volym på cirka 7–14 våningar.

Aktuellt kvarter ligger inom Centralenområdet och ingår i ett delområde inom området som benämns som del av Gullbergsstrand. Det finns i dagsläget inga bostäder i del av Gullbergsstrand. För att få en levande och trygg stadsdel bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen det som positivt om en förädling av området kan öka blandningen av innehåll som idag är präglad av kontorsbebyggelse. Avvägningar avseende lämpligheten för bostadsinnehåll samt skola/förskola i området görs i planarbetet men i ett tidigt skede bedöms som positivt om det går att tillskapa bostäder i området.

Aktuellt projekt kommer behöva bidra med exploateringsbidrag för att finansiera närliggande utbyggnad av allmän plats.

Förslag till utbyggnad inom Gullbergsvass 4:2 kräver vidare utredning och avvägning i en planprocess. Tillkommande byggnadsvolymers höjd, volymbehandling, gestaltning i förhållande till närliggande bebyggelse och stadslandskap och översvämning behöver noga studeras. Det är vidare först inom planprocessen som den slutgiltiga bedömningen av projektets innehåll kopplat till markanvändning kan avgöras. Eventuella målkonflikter

mellan olika behov behöver utredas vidare och avvägas i det kommande planarbetet för att avgöra lämpligheten i ett genomförande av förslaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Den tillkommande BTA:n i projektet skapar behov av allmänna ytor och kräver/genererar exploateringsbidrag för allmän plats. Innan detaljplanering startas avses föravtal tecknas för att hantera medverkan till finansiering av allmän plats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det aktuella området är beläget i ett mycket centralt läge med närhet till god kollektivtrafik och gång- och cykelkopplingar. Möjligheten att på ett enkelt sätt kunna färdas med andra alternativ än bil är bra utifrån ett miljöperspektiv. Det bedöms vidare som positivt utifrån miljömålen som syftar till att begränsa klimatpåverkan och få renare luft. Området kan utvecklas så att befintlig infrastruktur utnyttjas.

Förslaget bedöms dock till viss del gå emot stadens miljömål och klimat- och miljöprogram. Staden förväntas ställa högre krav på metoder med mindre miljöpåverkan. En rivning av befintlig kvarter bedöms delvis gå emot stadens inriktning då aktuell planförfrågan innebär att befintligt kvarter rivs.

Aktuellt kvarter är vidare beläget i en tätbebyggd del av staden där det råder brist på befintlig offentlig grönyta där aktuellt förslag skapar ytterligare behov. Grönstruktur för ett allmänt ändamål går inte att ordna inom planområdet och kommer därför behöva lösas i närområdet. Att säkerställa och öka andelen grönska i närområdet, utanför planområdet bedöms därför av stor vikt att säkerställa i planarbetet.

Bedömning ur social dimension

Kvarteret som ansökan berör ligger i ett område utan kommunal service, med låg friytetillgång och grönska. Stadsbyggnadsförvaltningen har i angränsande detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan gjort bedömningen att närmiljön inte är lämplig miljö för barn med hänsyn till storskaliga trafikrum och hårdgjorda miljöer. De befintliga förutsättningarna i området kan därmed utgöra ett hinder för planering av bostäder och utbildningslokaler.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser dock att det aktuella kvarteret bedöms kunna bidra positivt till att öka funktionsblandningen i ett område som i dagsläget består av till största del kontorsbebyggelse. Kvarterets storlek har förutsättningar att skapa en innergård som bedöms kunna utgöra en viktig funktion och generera såväl friytor för eventuella bostäder, oavsett typ av bostäder samt mindre förskole-/skolgårdar. En blandning av bostäder och verksamheter skulle generellt kunna medföra positiva sociala konsekvenser för område, så länge olika användningar har förutsättningar att samexistera.

Barnkonventionen blev svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Om bostäder och utbildningslokaler ska tillåtas inom området behöver planarbetet säkerställa platsens lämplighet för barn.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Aktuellt kvarter ligger inom Centralenområdet och ingår i ett delområde inom området som benämns som del av Gullbergsstrand. Förfrågan omfattar hela kvarteret Kopparen och innebär att befintligt kvarter rivs och i den mån det går monteras ned och ersätts med ny bebyggelse i varierande volym på mellan 7–14 våningar. Förfrågan avser i huvudsak verksamhetslokaler som inriktning. Sökanden är emellertid öppen för att studera förutsättningarna för en blandning av innehåll såsom bostäder, skola och förskola.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger blandad stadsbebyggelse, Stadskärna. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service samt mindre verksamhetsområden. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplan, akt 1480K-II-4468 anger kontor och handel. Genomförandetiden har gått ut.

Aktuellt kvarter omges av Detaljplan för överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass som vann laga kraft 2023-11-16. På grund av frågor om hantering av högt vatten omfattar planen även ett flertal av intilliggande lokalgator. Vikingsgatan i väster samt Kilsgatan i söder och öster som omger aktuellt kvarter ingår i planen. Beroenden kring höjdsättning av gata samt skyfall och högsta högvatten behöver samordnas.

Tidigare fattade beslut Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden för det aktuella området, samt beslut om positiva planbesked i områdets närhet.

2016-03-22	att anteckna Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet v 2.0, till byggnadsnämndens protokoll.
2017-11-28	att meddela sökande att kommunen avser start för detaljplan för bostäder, studentbostäder, hotell och/eller kontor vid Kilsgatan 10(diarienummer 16–0357) preliminärt införs i startplan för år 2021.
2018-11-27	att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för Kontor vid Kilsgatan (diarienummer 18–0211) inom stadsdelen Gullbergsvass preliminärt införs i startplanen för år 2021. Området för Kontor vid Kilsgatan inom Gullbergsvass ska slås samman med och ingå i detaljplan för Bostäder, studentbostäder, hotell och /eller kontor vid Kilsgatan 10.
2021-12-14	att meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för Kontor vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass (diarienummer 21–0802). Planarbetet bedöms kunna påbörjas senast år 2024.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, program etc.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms delvis vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens struktur. Kvarter Kopparn i förslaget är ett av fem kvarter i ett område som till stora delar är inordnade i en stadsmässig struktur med tydlig bäring på 1800-talets planläggning av området. Gatornas huvudstruktur är här fortfarande skönjbar sedan 1800-talet. Denna till stora delar bibehållna grundstruktur har en viktig roll för förståelsen av områdets ursprungliga planering och tillkomst och ett bibehållande av den rådande kvartersstrukturen som finns i området bedöms därför som motiverat att bibehålla för aktuellt planförslag.

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget. Det finns ett område som pekas ut för återbyggnation i planförslagets sydvästra del. Planförslagets kvartersstruktur är också något mindre då Kilsgatan i öst/västlig riktning kvarstår som allmänplats, gata. I stadsplaneanalysen ligger fasaden på kvarteret mot Mårten Krakowgatan som inte möjliggör för entréer eller kopplingar. Detaljplaneavdelningen anser att det är viktigt med den öst/västliga gatusträckningen som Kilsgatan utgör och att entréer i detta läge ger bättre förutsättningar för stadsliv.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.

De skisser som följer planansökan är av övergripande karaktär och fokuserar i huvudsak på volymer. Förvaltningen bedömer emellertid att utformningen fråga får studeras vidare i ett kommande planarbete men bedömningen är att det finns goda förutsättningar att hålla en hög arkitektonisk kvalitet och därmed följa stadens budget. Planarbetets inriktning bör ha en inriktning mot att bibehålla den rådande kvartersstrukturen som finns i området samt ha en inriktning mot att omhänderta den tydliga horisontella prägel som avspeglas på merparten av närområdets byggnader, med undantag av kv. Platinan.

Viktiga aspekter inför ett kommande planarbetet är vidare att kvarterets volymer som i norr är känsligt för skalmässiga förändringar på höjden i relation till älvrummet. I öster bör tillkommande volymer ta hänsyn till befintlig byggnad av högt kulturmiljövärde på Kilsgatan 10. Kvarterets södra delar bedöms som mer robusta och dessa har en relativt hög tålighet för förändringar som förhåller sig till den övergripande kvartersstrukturen.

Avvägningar

Lämplig markanvändning

Det finns i dagsläget inga bostäder och ingen kommunal service inom det aktuella kvarteret eller i dess direkta närhet. Närområdet är präglad av kontorsbebyggelse och viss

industriell verksamhet med en stor andel dagbefolkning. Det aktuella förslaget bedöms kunna bidra positivt till att öka funktionsblandningen i området. Det finns svårigheter att bygga bostäder i området i dagsläget i allt för stor omfattning, bland annat på grund av brister och problem med att säkerställa kommunal service och grönytor i området.

Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader har både byggts och planeras att uppföras inom de närmsta åren. Detaljplan för överdäckningen har möjliggjort för bostadsinnehåll i området som möjliggjort för en sammanlänkning av hela området och öppnar upp för en vidare utveckling. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att olämpligheten för förskola och skola i området till viss del bygger på hur området rent historiskt har sett ut. Möjligheten att skapa en blandstad i området riskerar att gå förlorad i området om inte möjligheten för bostäder och skola- förskola prövas i området. Aktuellt kvarter bedöms som ett av de bästa lägena för skola/förskola i närområdet och att möjligheten till bostäder samt skola och förskola ska utredas i planarbetet.

Följande faktorer bedöms behöva utredas och säkerställas i planarbetet:

- Möjligheterna och inriktningen till kommunal service behöver studeras t.ex. utifrån vilket behov som kan generas i planen, och om behovet kan omhändertas inom planområdet.
- Ytor för friytor för grönstruktur behöver säkerställas.
- En förutsättning för bostäder i området är därtill att acceptabla bullernivåer och luftkvalitet kan uppnås. Utredningar visar att överdäckningen av Götaleden minskar störningarna och ger möjligheter att överbrygga barriärer och koppla samman området.
- Om bostäder och utbildningslokaler ska tillåtas för den aktuella planansökan behöver planarbetet säkerställa platsens lämplighet för barn.

Stadsbild Volym/skala, dagsljus

I området runt centralstationen har staden arbetat med en övergripande struktur för att få ett bra helhetsgrepp över stadsutvecklingen. För kvarteret där planansökan ligger föreslås generellt bebyggelse på cirka sex – tio våningar, med en lägre bebyggelse närmast älven och högre bebyggelse mot Stadstjänaregatan. I tidigare planbesked och planarbeten i närområdet har det framförts en önskan om ett högre våningsantal och större exploatering än det som anges för området. Området i stort befinner sig i en pågående stadsutveckling som bland annat innebär att områdets skala förändrats. Platinan och Regionens hus är uppförda. Inom närtid förväntas även Götaledens överdäckning få en högre bebyggelse och kvarteret Kromet, kaj 16 kommer att byggas. I det närliggande kvarteret öster om aktuellt kvarter pågår ett planarbete som möjliggör för ny bebyggelse i 5–18 våningar.

Vilken volym som är lämplig på den aktuella platsen måste studeras mer ingående i detaljplaneskedet och sättas i relation till både närområdet med omgivande befintlig och planerad bebyggelse samt gaturum och landskapsbilden i vidare bemärkelse.

Närheten till omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse kommer påverka dags- och solljuset för omgivningen, exakt hur stor påverkan blir går inte att svara på. En utredning om byggnadens påverkan på omgivningen ska tas fram i detaljplanarbetet.

Risk för översvämning

Kvarteret ligger i låglänt område med risk för översvämning. Risk för högsta högvatten och skyfall behöver säkerställas i planarbetet.

Avdelning strategi- och taktik på Stadbyggnadsförvaltningen bedömer att en utbyggnad av högvattenskydd är avgörande för utvecklingen av området. Avdelningen ser att staden behöver hantera frågan övergripande i ett första skede. Deras bedömning är att en plan möjligen kan startas om det finns en lösning och finansiering av högvattenskyddet.

Buller/luftmiljö

Områdets bullervärden och luftmiljö har utretts i närliggande detaljplan för överdäckning av Götaleden. Utredningarna visar att överdäckningen av Götaleden minskar dessa störningar samt ger möjligheter att överbrygga barriärer och förbättra stråk och kopplingar till omgivningen. Luftmiljön ovanpå leden är i dagsläget en utmaning, men genom detaljplanen för överdäckningen förbättras nivåerna inom området jämfört med idag och utredningarna visar att de dåliga luft- och bullerförhållanden på sikt kommer förbättras. En bullerutredning som inkluderar både trafik- och verksamhetsbuller kommer behöva tas fram i detaljplanearbetet.

Samlad bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning utifrån ovan avvägningar är att positivt planbesked kan ges för att pröva en utveckling av fastigheten med centrumverksamhet samt pröva lämpligheten för bostäder och skola i planarbetet. Områdets attraktiva placering, med närhet till god kollektivtrafik och service vid Centralisationen och en kommande Västlänken station gör att kvarteret bedöms som lämpligt att utveckla. Ett flertal planering- och utbyggnadsprojekt pågår i området.

Planarbetet bedöms bli medelstort.

Förvaltningen bedömer utifrån planområdets storlek och områdets komplexitet att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Om det under planarbetet visar sig att villkoren för begränsat standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till standardförfarande eller utökar förfarande.

Villkor

Projektet kommer behöva bidra med exploateringsbidrag för att finansiera närliggande utbyggnad av allmän plats. Gullbergskajen, cirka 200 meter norr om området planeras att utvecklas till en kajpark där utbyggnad av ett högvattenskydd ingår. Det kommer skapa en kvalitativ friyta i närområdet och bedöms ha förutsättningar för att uppfylla målvärdet för bostadsnära park.

Knäckfrågor

- Stadsbild, volym och skala
- Hantering av dagvatten, högsta högvatten, skyfall
- Dagsljus
- Buller och luftmiljö
- Ytor för grönstruktur, tillgång till park, friytor
- Kommunal service
- Finansiering av utbyggnad allmänplats

Viktiga synpunkter från ärendesamråd och remissrunda

Avdelning Strategi- och taktik på Stadsbyggnadsförvaltningen samt Exploateringsförvaltningen ser att projektet kommer behöva bidra med exploateringsbidrag för att finansiera närliggande utbyggnad av allmän plats.

Avdelning Strategi- och taktik ser en utbyggnad av högvattenskydd som avgörande för utvecklingen av området utifrån ett övergripande perspektiv. Avdelningen anser att förvaltningen inte kan gå fram med aktuellt förslag innan staden har studerat helheten för vattenskyddscellen Gullbergsvass.

Stadsfastigheter ser att förslaget innehåller eventuell byggnation av bostäder vilket skulle öka behovet av skola och förskola i ett område som redan har ett befintligt underskott. Förvaltningen anser att det finns en osäkerhet kring antalet bostäder i ansökan och därmed en osäkerhet kring vilket behov av kommunal service som alstras. Förvaltningen bedömer det vidare inte som lämpligt att samförlägga funktionerna bostäder och skol- och förskolegårdar och det genererar därtill också till driftproblematik.

Socialförvaltningen Centrum ser också vissa hinder med att förslaget kan innehålla skola och förskola och framför att om utbildningslokaler ska tillåtas behöver planarbetet säkerställa platsens lämplighet för barn. Förvaltningen är positiva till en funktionsblandning i området men ser vidare hinder utifrån befintliga förutsättningar i området.

Kretslopp och Vatten och Avdelning och avdelning Strategi och taktik på Stadsbyggnadsförvaltningen framför att det ur ett resursperspektiv bör reflekteras över om befintlig bebyggelse behöver rivas eller om den i stället kan utvecklas genom en om- och tillbyggnation.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

En utveckling av området är troligt beroende av vattenskyddscellen för Gullbergsvass kopplat till högvattenskydd har studerats utifrån ett helhetsperspektiv.

Omgivande gator för aktuellt kvarter ingår i detaljplan för överdäckningen som är gällande. Samordning av beroenden såsom hantering av högt vatten och skyfall på lokalgatorna bedöms behövas med genomförandeprojektet för bebyggelse av Götaleden.

Det kan finnas fördelar med att samordna projekt eller utveckling av andra planer i området. I samband med planstart av aktuellt förslag bör en bedömning av eventuella aktuella projekt i området göras, och om dessa bedöms som lämpliga att samordna.

I närområdet finns det ett tidigt förslag på en ny allmän park och högvattenskydd (Kajparken) vid Gullbergskajen. Den framtida parken bedöms ha avgörande betydelse för att boende och verksamma i planområdet ska få god tillgång till en bostadsnära park med en god ljudmiljö.

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att det är lämpligt att pröva en utveckling på den aktuella platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan