



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-07-28

SBN 2023-08-22

Diarienummer SBF-2023-00229

(LIS diarienummer 0334/21)

Handläggare

Alexandra Blennow

Telefon: 031-368 17 64

E-post:

alexandra.blennow@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av ändring av norra delen av detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta ändring av norra delen av detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna, upprättad den 3 maj 2023.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Karl Johansgatan, cirka 4 km väst om Göteborgs centrum och omfattar en del av fastigheten Kungsladugård 14:10.

Avsikten med ändringen av detaljplan är att pröva en ny gatudragning för att möjliggöra bevarande av GS-hallen.

Förslag till ändring av detaljplan medger allmän plats gata, bostadsändamål, centrumändamål, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och icke störande småindustri, vilket bekräftar pågående markanvändning. Inga nya användningsbestämmelser läggs till. En egenskapsbestämmelse (e 5850) ändras på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan då den inte var menad att reglera byggnadsarea utan i stället bruttoarea. En egenskapsbestämmelse (n₁) som, på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan, ligger två gånger på samma yta tas bort. Ändringen av detaljplan föreskriver bevarande för hela GS-hallen och innebär gata och kvarter kan byggas ut samtidigt som GS-hallen bevaras.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet avser planstöd för en fjärrvärmeledning förlagd i kvartersmark och förslag om att utöka avståndet mellan befintlig byggrätt och spårområde. Godkännanden av planförslaget har inkommit från samtliga i samrådskretsen. Inga ändringar har gjorts efter samrådet och förvaltningen bedömer att ändringen av detaljplanen därför kan antas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Planens genomförande medför kostnader för staden, men medför positiva ekonomiska konsekvenser totalt sett till följd av att ändringen av detaljplan innebär att rivningskostnader för del av GS-hallen uteblir. Exploateringsförvaltningen bedömer att

projektets ekonomi visar på ett positivt resultat och att ändring av norra delen av detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet är en god ekonomisk möjlighet för detaljplan för Fixfabriksområdet. Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att kostnader om cirka tjugo miljoner kronor undviks till följd av ändringen av detaljplanen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

På grund av planändringens begränsade omfattning bedöms planens påverkan på miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 vara mycket begränsad.

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på kulturmiljön då det innebär att en kulturhistoriskt intressant byggnad kan bevaras till fullo.

Planförslaget innebär inte någon påverkan på naturmiljön.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området, eftersom trafiken i området inte bedöms öka. När det gäller hantering av dagvatten och skyfall förväntas planförslaget inte medföra några förändringar. Inte heller bullersituation förändras med planförslaget.

Planförslaget innebär inga förändringar avseende dagsljus- och solljusförhållanden.

Bedömning ur social dimension

Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte påverka sociala aspekter nämnvärt. Ändringen av detaljplan innebär att en del av GS-hallen som var tänkt att rivas bevaras vilket bedöms som positivt ut socialt perspektiv, både då byggnaden innehar ett kulturhistoriskt värde och då byggnaden kan fortsätta att användas kontinuerligt och inte behöver delvis rivas/byggas om vilket är positivt ur föreningslivets perspektiv då det är en kommunal sporthall som används av många olika föreningar så som fotbolls- och gymnastikföreningar med verksamhet för både barn och vuxna. Ändringar i gatans dragning eller utformning bedöms inte påverka trafiksäkerheten.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Förslaget till ändring av detaljplan bidrar dock inte särskilt till barnperspektivet, då det handlar om en mycket begränsad ändring.

Bilagor

Planhandlingar

1. Komplettering av plankarta 1 och 2
2. Komplettering av planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Granskningsutlåtande
4. Fastighetsförteckning (Publiceras ej på webben)
5. Gällande detaljplan
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Beslutet innebär antagande av ändring av norra delen av detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Karl Johansgatan, cirka 4 km väst om Göteborgs centrum och omfattar ett område som ingår i fastigheten Kungsladugård 14:10. Avsikten med ändringen av detaljplan är att pröva en ny gatudragning för att möjliggöra bevarande av GS-hallen. Förslag till ändring av detaljplan medger allmän plats gata, bostadsändamål, centrumändamål, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och icke störande småindustri, vilket bekräftar pågående markanvändning. Inga nya användningsbestämmelser läggs till. En egenskapsbestämmelse (es 5850) ändras på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan då den inte var menad att reglera byggnadsarea utan i stället bruttoarea. En egenskapsbestämmelse (n₁) som, på grund av ett skrivfel i gällande detaljplan, ligger två gånger på samma yta tas bort. Bestämmelser uppdateras även för att följa gällande planbestämmelsekatalog. Ändringsplanen föreskriver bevarande av GS-hallens nordöstra gavel som förses med rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k₂) och innebär att gata och kvarter kan byggas ut samtidigt som GS-hallen bevaras. Bevarande för resterande del av GS-hallen regleras i gällande plan.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan akt 2-5432 anger för aktuellt område förutom allmän plats gata, bostadsändamål, centrumändamål, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och icke störande småindustri. Genomförandetiden går ut 2028-11-06.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-17 om positivt planbesked, uppdrag, samråd samt att låta granska ändring av detaljplan för norra delen av bostäder i Fixfabriksområdet. Efter det har förfarandet ändrats till begränsat förfarande. Samråd har hållits under tiden 2023-05-03 – 2023-05-16. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Under samrådet har godkännande av planförslaget inkommit från samtliga i samrådsretsen. Då ändringen av detaljplan görs med begränsat förfarande innebär det att det inte kommer att genomföras en granskning och att ändringen av detaljplan går direkt till antagande.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. I utlåtandet redovisas synpunkter från samrådet.

Planförslaget har inte ändrats efter samrådet.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Vid beslut om planbesked, uppdrag, samråd och granskning 2020-03-17 bedömdes att detaljplanen ska hanteras med standardförfarande och att en ändring av detaljplanen inte

var aktuell då planen berörde allmän plats. Sedan dess har möjligheten att hantera planen med begränsat förfarande som en ändring av detaljplan undersökts närmre och stadsbyggnadsförvaltningen ser inga skäl att planen inte skulle kunna hanteras med begränsat förfarande som en ändringsplan. Förslaget berör en liten ändring av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets och är inte av betydande intresse för allmänheten. Ändringen är i överensstämmelse med Översiktsplan för Göteborg och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Förslaget medför inga ökade kostnader för kommunen jämfört med utbyggnad enligt gällande plan. Den bedöms inte strida mot gällande plans syfte och bedöms vara förenlig med övriga planbestämmelser. Att planen innehåller en liten del allmän plats bedöms inte påverka möjligheten att hantera planen med begränsat förfarande då allmän plats inte berörs nämnvärt.

Planen bedöms därför vara av den karaktären att den ska handläggas med begränsat förfarande som ändringsplan och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2016-01-19 att godkänna *program för Fixfabriksområdet med mera inom stadsdelen Kungsladugård.*

BN 2020-03-17 att ge positivt planbesked för GS-hallen inom Fixfabriksområdet, samt att uppdraga åt förvaltningen att genomföra samråd och att låta granska GS-hallen inom Fixfabriksområdet.

Övrig historik och tidigare beslut som har fattats i ärendet:

2018-06-07 antagande i KF av *detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad 2021.* Akt. 2-5432 som vann laga kraft 2018-11-06. Dnr 1578/15.

Program för Fixfabriksområdet med mera, dnr 0428/13 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Förslaget till ändring av detaljplan innebär att GS-hallen kan bevaras i sin helhet och att gatan dras om, med en svag sväng mot Karl Johansgatan till. Förslaget innebär att gårdens yta minskas något. Påverkan bedöms som mycket liten och uppskattas inte innebära några betydande konsekvenser utan ses som godtagbar. Utformningens påverkan på dags- och solljus i jämförelse med gällande detaljplan bedöms som ytterst liten, därmed kan frågan bedömas prövad i gällande detaljplan. Möjlig bruttoarea för bostäder, centrum, besöksanläggningar och tillfällig vistelse inom kvarteret minskas även något. Detta bedöms som godtagbart då marken inte markanvisats utan fortfarande är stadens mark och bruttoarea för besöksanläggningar, centrum, tillfällig vistelse och icke störande småindustri kan ökas då GS-hallen bevaras.

Kostnader för rivning av del av GS-hallen samt värdet i att bevara GS-hallen till fullo har vägts mot möjligheten till en rak gata. Kommunen bedömer att en värdet i att helt kunna bevara en kulturhistoriskt intressant byggnad samt de rivningskostnader som sparas in genom bevarandet väger högre än en rak vägdragning.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande

miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 17-18. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Planområdet 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 förslag till ändring av detaljplan är till viss del är förenligt med historisk stadsplaneanalys då ändringen medger förtätning med kvartersstruktur precis som i historisk stadsplaneanalys.

Ändringen av detaljplan bedöms inte generera ett behov av vare sig skol- eller förskoleplatser utöver de som genereras, hanteras och tillgodoses i gällande detaljplan.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet handlar bland annat om planstöd för en fjärrvärmeledning förlagd i kvartersmark och förslag om att utöka avståndet mellan befintlig byggrätt och spårområde med en 4,5 meter byggnadsfri zon mellan befintlig byggrätt för kvarter 1 och kvarter 2 i gällande plan och fastighetsgräns för Kungsladugård 14:12 (vagnhallen). Förvaltningen har bedömt att en utökning av avståndet inte ingår i syftet med ändring av detaljplan och skulle innebära en utökning av planområdet och därmed aktualisera flera nya frågor med ett omtag som med största sannolikhet skulle kräva ändring av förfarandet, ett nytt samråd och att en ny detaljplan skulle behöva tas fram. Förvaltningen har bedömt att planstöd för fjärrvärmeledning går att lösa genom avtal.

Godkännanden av planförslaget har inkommit från samtliga i samrådsgruppen. Inga ändringar har gjorts efter samrådet och förvaltningen bedömer att ändringen av detaljplanen därför kan antas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan