
Förprövningsrapport

**Planbesked för verksamheter vid Ävägen
(Gårda 28:13) inom stadsdelen Gårda,
SBF-2023-00704, LIS dnr 1089/22**

2023-11-16

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö	5
Kommunal service.....	7
Trafik och parkering.....	8
Teknisk försörjning och mark.....	8
Miljö- och hälsoaspekter.....	9
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	11
Slutsats	13
Sammanfattning och slutsats	13
Detaljplanarbete	14

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00704 (22/1089)

Handläggare SBF: Azarakhsh Sadeghzade

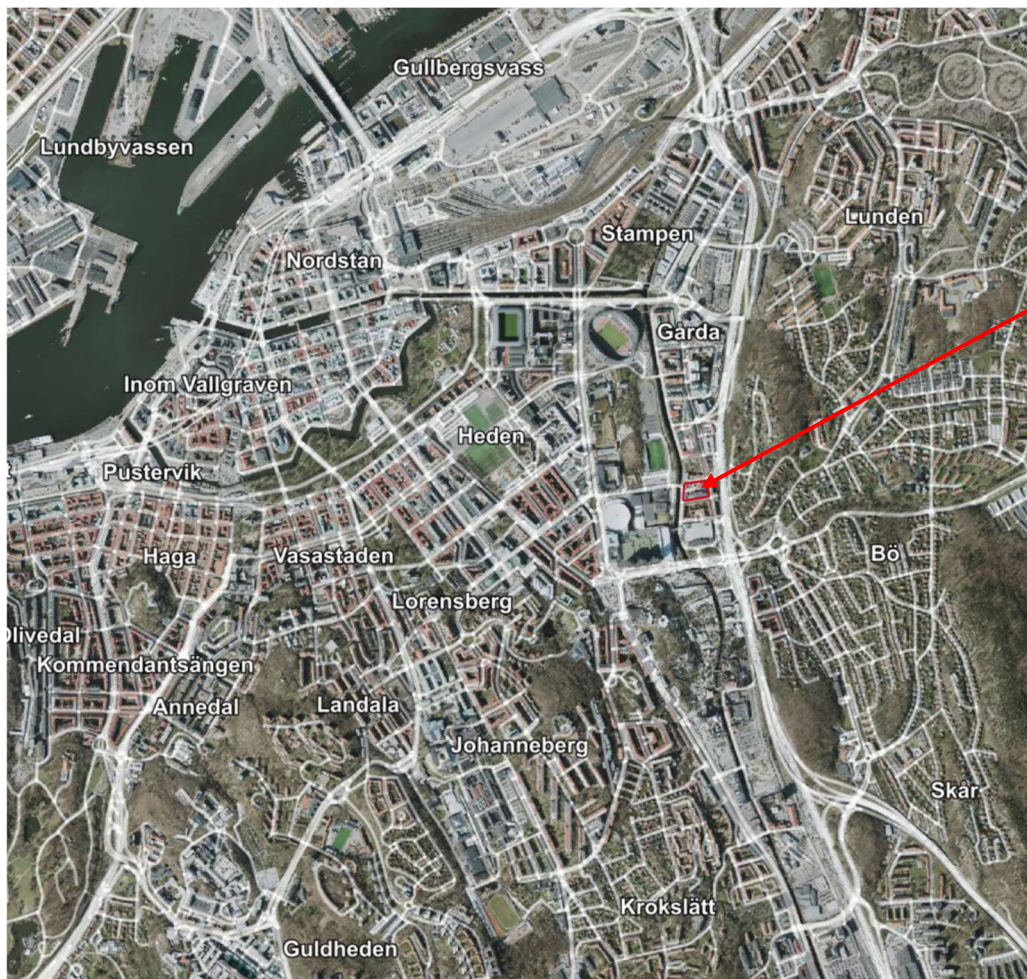
Stadsområde: Centrum

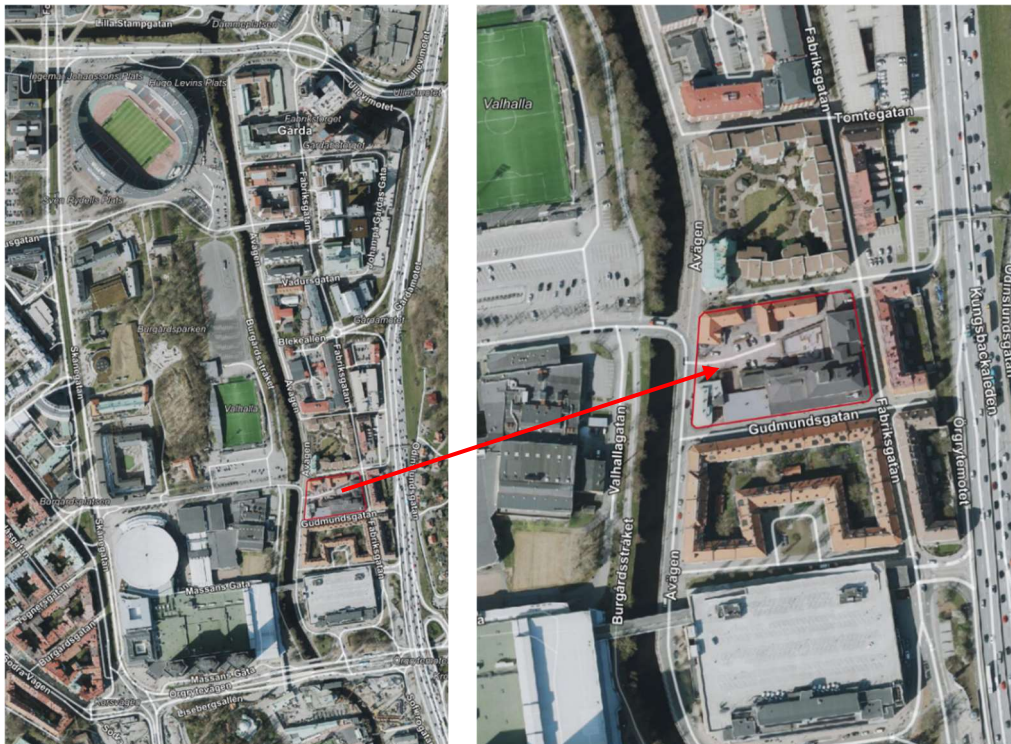
Fastighet: Gårda 28:13

Sökande: Higab AB som är fastighetsägare

Området ligger i Gårda och avgränsas i väster längs Ävägen, i norr längs Tritongatan, i öster längs Fabriksgatan och i söder längs Gudmundsgatan. Marken används idag för kontor och kulturverksamheter.

Förslaget innebär ändrad användning för fastigheten Gårda 28:13, från industri (enligt idag gällande stadsplan) för att planmässigt tillåta (och över tid utveckla) den befintliga verksamheten med kulturella och kreativa näringar och ytterligare funktioner.





Fastigheten Gårda 28:13 i befintligt skick



För närvarande används fastigheten för kontor och verksamheter av olika slags. De befintliga verksamheterna inkluderar ett kulturcenter (Brewhouse), en evenemangsalokal, restaurang, och företagshotell. Det tillfälliga bygglov för den pågående användningen gick ut år 2013. Något permanent bygglov kan inte beviljas innan en ny detaljplan vunnit laga kraft, då gällande stadsplan anger industri som inte matchar den aktuella användningen.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger Stadskärna. Markanvändningskartan anger Blandad stadsbebyggelse. Fastigheten ingår i Delområde Längs Mölndalsån, vilket är klassat som ett kompletteringsområde.

Gällande stadsplan från 1965, Förslag till ändring av stadsplan för delar av stadsdelarna Gårda, Heden och Stampen (trafikleder, industri m.m. i södra Göteborg), akt 2–3152, anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För planområdet gäller tomtindelning 3–1781, Förslag till ändring i tomtindelningen inom 28e kvarteret Triton i Gårda, uppgjort år 1934.

2013-12-17 har Stadsbyggnadsförvaltningen (dåvarande Stadsbyggnadskontoret) startat ett programarbete för Gårda. Beslutspunkt TG0 enligt GEM blev slutgodkänt 2019-05-22. Programarbetet har varit vilande under några år men har under 2023 återstartat. Fastigheten ingår i programområde för Gårda.

Bedömning

Översiktlig planering

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger Stadskärna, Blandad stadsbebyggelse. Stadskärnan ska kompletteras med hög täthet så att bostäder, service och arbetsplatser, även icke-störande verksamheter blandas. Fastigheten ingår i Delområde Längs Mölndalsån, vilket är klassat som ett kompletteringsområde. Inom kompletteringsområdet finns det begränsningar för hur mycket ny bebyggelse som går att tillskapa med hänsyn till de behov och brister som finns redan idag. Kompletteringar ska främst omhändertas inom befintlig stadsstruktur, till exempel genom att använda befintliga byggnader till nya ändamål. Översiktsplanens inriktning för utvecklig i detta område är att gammal industrimark ska bli en del av en framtida stadskärna. Planförslaget är i linje med översiktsplanens framtida mål för området samt stämmer överens med de ovannämnda utvecklingsstrategierna.

Fastigheten ingår i ett område för pågående programarbete för Gårda. Detaljplanens inriktning ska följa planprogrammets riktlinjer och lämplig markanvändning ska provas med hänsyn till områdets behov och möjligheter utifrån det kommande programmens rekommendationer.

Stadsmiljö

Fastigheten Gårda 28:13 ligger vid en långsträckt dalgång längs Mölndalsån, där nu flera kluster av höga hus växer fram i nära anslutning till större regionala bytespunkter. Längs dalgången kan varierande rumsligheter upplevas men genomgående med en relativt stor skala och öppenhet. E6:an sätter idag sin tydliga prägel på hela området och delar området från stadsdelarna öster därom. Inom området finns få rekreativa parker och grönområden, även randgrönska i bergsslänterna är oftast otillgänglig. Möjlighet att komma nära ån är en stor tillgång. Vattendraget fyller en ekologisk funktion som är präglad av historisk och pågående användning längs med stråket. Området präglas av de tidigare industrierna och åns långa historia som kommunikationsstråk. Höga hus för hotell och kontor bildar en sekvens längs ån och E6 genom hela dalgången.

Området är under stor förändring; i de norra delarna som en del av den framtida stadskärnan och längre söderut som ett utpekad omvandlingsområde, vilket omfattas och beskrivs i Fördjupad översiktsplan och planprogram Mölndalsåns dalgång (antagen av Kommunfullmäktige april 2017). Jubileumsutställningen 1923 med tillfälliga byggnader och evenemang under tidigt 1900-tal har satt sina spår och legat till grund för områdets

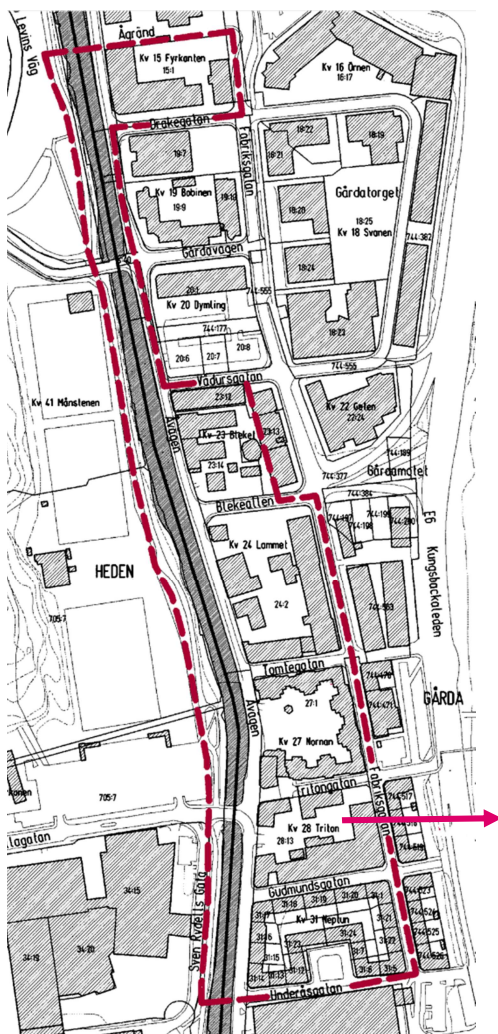
användning idag, såsom Svenska Mässan, Liseberg och Heden. Inom området finns stora ytor för evenemang. Arenaområdet har en storskalighet som bryter mot angränsande tätare bebyggelsestruktur. Heden är en särskilt viktig plats för idrott och evenemang i staden, med en stor potential som öppen plats i stadsrummet.

För Gårda byggs en större andel kontorsbyggnader. Området behöver fler bostäder, för att forma ett stadsliv där människor både bor och arbetar. Offentlig service och parker behöver utvecklas, såväl som lokala mötesplatser för att skapa tillhörighet i en delvis anonym miljö. Stor potential finns i att omvandla Mölndalsån och de gamla fabriksmiljöerna utefter ån till ett mer rekreativt stråk.

Fastigheten ansluter via Vallhallabron (Åvägen) till evenemangsområdet. Gårda och evenemangsområdet utgör stora områden i centrala staden. Kopplingar inom och mellan dessa områden är viktiga. Verksamheterna här behöver kompletteras med bostäder för stadsliv, för att området ska kunna bli en del av en växande stadskärna. Inom evenemangsområdet finns stora obebyggda ytor för att kunna hantera stundtals stora flöden av människor samt stödjande funktioner såsom plats för uppställning och parkering. Även fastigheten Gårda 28:13 med sina pågående funktioner tar emot ett flöde av människor vid större evenemang.

Utmaningar för att bättre kunna integrera området i en växande stadskärna handlar bland annat om storskaligheten, behovet av ytor för evenemang och barriärer i form av inhängande idrottsplatser. För kompletteringar i området rekommenderar översiktsplanen bland annat att utnyttja Mölndalsåns potential, utveckla offentlig service och mötesplatser, skapa kvalitativa parker och grönområden, samt se till att ändringar och tillägg tydligt kan motiveras med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, det befintliga stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten. Att planmässigt möjliggöra för den pågående verksamheten att fortsättas och utvecklas inom de kulturhistoriska fabriksbyggnaderna, såsom det framkommer av den aktuella planbeskedsansökan, bedöms i linje med de ovannämnda målsättningarna och värderingarna ifall det utgörs med särskilt respekt för områdets och fastighetens kulturhistoriska bevarandevärde.

Fastigheten Gårda 28:13 (kv 28 Triton, Apotekarnes Vattenfabriker) är påpekad i bevarandeprogram 1999 och har stor betydelse för stadens kulturhistoria. Apotekarnes Förenade Vattenfabriker bildades 1907 genom sammanslagning av ett par äldre företag. Kvarteret Triton förvärvades redan 1907 och 1936 flyttade hela verksamheten hit. I kvarterets östra del låg då en ny fabriksbyggnad uppförd 1934–36 enligt ritningar av F Bensow. Den var byggd efter ”vertikalprincipen” och råvattnet togs från Kallebäckens källa. På tomten fanns också ett par äldre byggnader. 1981 byggdes fabriken om till industrimuseum och 1994 flyttades Etnografiska museet hit. Kvarteret omfattar idag en huvudbyggnad i 2–4 våningar med flacka sadeltak. Exteriören är utformad i funktionalistisk stil med fasader av gult tegel och horisontella fönsterband. De två äldre byggnaderna är i en våning med branta tegeltäckta sadeltak. Huvudbyggnaden är ett värdefullt exempel på en industrianläggning i funktionalistisk stil.



*"Apotekarnes Vattenfabriker",
Bild ur reklambroschyr 1936.*

Kommunal service

Direkt söder om fastigheten finns bostäder på Gudmundsgatan 5b. Förutom detta, dominerar området av kontor och verksamheter. Flera idrottsanläggningar samt evenemangsalokal, gymnasieskolor och några förskolor finns i området men det finns stort brist på bostäder av olika slags såsom serviceboende (vårdboende). Inom fastigheten finns även den kommunala verksamheten Göteborgsregionens Fritidshamnar AB (Grefab) vilken äger, driver och utvecklar fritidsbåtshamnar i göteborgsregionen. Skyddsrum finns på grannfastigheten direkt norr om planområdet.

Möjligheten att komplettera den stora mängden kontorsbebyggelse i Gårda med bostäder (med syfte till ökad blandning) beror på möjligheterna att kunna tillskapa plats för kommunal service. Av översiktsplanens rekommendationer framgår även utveckling av offentlig service och mötesplatser. Utöver utveckling av grönområden och park bland annat längs åstråket, är en generell utveckling av offentlig miljö/allmän plats efterfrågad. Medborgarna har pekat på flera utvecklingsområden vid platsintervjuer i samband med programarbete för Gårda. Detta inkluderar möjlighet för fler aktiviteter på kvällstid, ett större utbud av restauranger och caféer, butiker framför allt matbutiker och servicebutiker, lekplatser för barnfamiljer samt hundrastgård.

Trafik och parkering

Gårda ligger centralt och är kopplad via kollektivtrafik, bil, gång och cykel till andra områden i staden. Inom området föreslås en utveckling av trafikstråk genom utökad tillgänglighet och trygghet på gator och torg, samt förstärkning och förtätning av trafiknätverk med fler kollektivtrafikhållplatser.

För att skapa en väl integrerad stadsdel är det viktigt att arbeta för fler kopplingar som förbinder området bättre mellan Gårda och Skånegatan samt evenemangsområdet. Den nya Korsvägen med stationsläget för Västlänken bildar en ny stor nod för stadsutveckling, som har potential att binda samman området med stadskärnan i väster. Starka strukturerande element i nordsydlig riktning är E6:an, Mölndalsvägen och Mölndalsån. Översiktsplanens rekommendation för utveckling av trafiksystemet i detta område är att förstärka fysiska samband och gaturum i öst-västlig riktning med fokus på gång och cykel mellan stadsdelar i gröna stadsrum och blågröna stråk som Mölndalsån och Fattighusån. Det föreslagna planområdet ligger i ett strategiskt läge intill den öst-västliga kopplingen mellan Gårda och evenemangsområdet via bron (Åvägen).

Fastigheten angränsar i öster längs Fabriksgatan där trafiksäkerhetsfrågor behöver utredas för att utöka tryggheten för trafikanter. Norr om planområdet ligger Tritongatan inom kvartersmark och används i stor omfattning för biluppsättning. Många gång- och cykelstråk inom Gårda ligger idag som kvartersmark. En förutsättning för att utveckla området till innerstad är ett gång- och cykelsystem på allmän plats.

Cykelbana finns längs Mölndalsån utmed Burgårdsstråket, samt Valhallagatan. Närmaste kollektivtrafikhållplatser är Lisebergsstation (ca 370 meter promenadavstånd), Scandinavium (ca 440 meter promenadavstånd), Gårda torget (ca 500 meter promenadavstånd), och Korsvägen (ca 670 meter promenadavstånd). De ovannämnda hållplatserna nås via spårvagn respektive buss.

Inom fastigheten finns det för närvarande markparkeringar för ca 40 bilar i innergården och vid omkringliggande gator. En mobilitet- och parkeringsutredning behöver tas fram som en del av det framtida detaljplanearbetet.

Teknisk försörjning och mark

Förslaget innebär möjliggörande för en fortsatt användning av mark och byggnader till en befintlig och pågående verksamhet. Alltså tekniska förutsättningar för den föreslagna användningen finns och är i bruk redan idag. Några geotekniska komplikationer har inte upptäckts utifrån tillgängligt material.

Marken utgörs till stor del av hårdgjorda ytor (även mindre grusytor) med undantag av enstaka träd vid ingången mot Åvägen samt mindre vegetation i gården och utmed rampen. Den asfalterade och stenbelagda gården är i begränsad omfattning uppdelad i mindre parkeringsytor genom en rad buxbomar längs byggnaderna. Byggnader vid södra och östra delen av fastigheten ligger en halv våning över marknivån och nås via trappor och ramp från innergården eller angränsande gator.

Inom fastigheten har Göteborgs Energi ett pågående projekt för fjärrkyla i planeringsfas.



Göteborgs Energis projektområde för fjärrkyla

Andra pågående kommunala projekt i området inkluderar renovering av befintliga kanalmurar vid Åvägen och byggande av åkantskydd. Trafikkontoret har planerat ett projekt för underhåll av Valhallabron över Mölndalsån för bil, cykel- och gångtrafik under 2014.

Miljö- och hälsoaspekter

Naturmiljö:

Idag råder stort brist på bostadsnära park i hela Gårda. Burgårdsparken samt stråket längs Mölndalsån är viktiga för närområdet. Vattendraget fyller en ekologisk funktion. Mölndalsån ger goda förutsättningar för att anpassa Gårda för värmeböljor. Vattnet i ån har i kombination med Burgårdsparken och tillkommande grönska en avkylande effekt.

Kulturmiljövärde

På fastigheten står kvar en av få byggnader från 1930-talet i Gårda. Fabriksbyggnaden tillsammans med de tre landshövdingekvarteren utgör ett historiskt stadsrum av ett slag som är tämligen unikt i Göteborg. Byggnaderna har kvar mycket av sina originalutseenden och visar den för Gårda så typiska funktionsblandningen med fabriker placerade intill bostadshus i en arbetarstadsdel.

Kulturmiljöutredningen som togs fram under arbetet med program för Gårda (år 2017) konstaterade att det är av stor betydelse för kulturmiljön att de bevarade delarna av den funktionsblandade arbetarstadsdelen, varav denna fabriksbyggnad är en, förses med skydd i detaljplan.



Tidsskikt i bebyggelsen på dagens Gårda

- Ett drygt trettio-tal historiska byggnader från tiden innan 1960 återfinns
- Byggnader från 1980-90-talen är det till antalet dominerande tidsskiktet. Det bedöms även till ytan vara det mest utbredda med flera byggnader som täcker hela äldre kvarter
- Byggnader från 2000-talet är det tidsskikt som till antal är näst mest företrätt, mycket som ett resultat av det bostadsbyggande som utvecklats på Norra Gårda i senare tid
- 1940-talet är det tidsskikt som är minst företrätt med endast två bevarade byggnader
- Från 1950-1960-talen, då antalet företag på Gårda nådde sin topp, finns sex byggnader bevarade
- Från 1870-talet, den tidigaste epoken av fabriks- och bostadsbyggande på Lundströms avstyckade tomter, har inga byggnader bevarats

Teckenförklaring:

1880-90 -tal	1950-tal
1900-1910-tal	1960-tal
1920-tal	1970-tal
1930-tal	1980-90-tal
1940-tal	2000-tal

Kulturmiljöutredningen beskriver Gårda som en stadsdel som rymmer olika slags föreningsliv inom byggnaderna, med replokaler för musik och olika idrottsverksamheter. Även Brewhouse lockar besökare utanför stadsdelen. I Gårda är det däremot ont om offentliga platser och framför allt brist på lektyr för barn. Ett önskemål som återkom vid platsintervjuerna var bättre tillgång till matbutik eller servicebutik, samt utökad trygghet på kvällstid. Fabriksgatan var särskilt påpekad som otrygg, otrevlig och trafikosäker. Viss trafikosäkerhet kring Vallhallabron (Ävägen) har också rapporterats.

I rapporten som sammanställdes efter platsintervjuer i Gårda 2017 var det ett stort antal av de intervjuade som särskilt nämnde Brewhouse i positiva ordalag. Det var med i många av svaren över bra mötesplatser som lockade besökare som inte bodde eller jobbade i Gårda. Fastigheten är påpekad som en mycket populär mötesplats i socialkonsekvensanalysen (SKA) som togs fram år 2017.

Det är alltså i linje med kulturmiljöutredningen att i ett detaljplanarbete prova att förändra markanvändningen för fastigheten för att möjliggöra för den pågående verksamheten, utan att utöka byggrätten annat än marginellt.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material, trafikbullernivån i området är väldigt hög. Både ekvivalentnivå och maxnivå är väldigt höga runt omkring fastigheten, östra sidan är särskilt utsatt för trafikbuller från Kungsbackaleden (E6). Det bedöms dock finnas förutsättningar för att klara gällande riktvärden för den typen av användningen som föreslås i ansökan.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Program för Gårda

Fastigheten ligger inom programområde för ett pågående programarbete för Gårda. Inom programområdet och i närheten av den aktuella fastigheten (Gårda 28:13) finns det för närvarande flera vilande ärenden i väntan på att programmet ska tas fram. Programmet ska användas som ett underlag för alla detaljplaner som kommer att startas inom området, därför är färdigställande av detta program en förutsättning för att något enskilt detaljplanarbete inom området ska startas. Ett utav de vilande ärenden är detaljplan för bostäder med mera i kv. Eken, Cedern och Lejonet inom stadsdelen Gårda. Planområdet för denna detaljplan ligger direkt öster om fastigheten Gårda 28:13. Ett eventuellt samband mellan detaljplaner för de två näraliggande planområdena kan studeras vidare i detaljplanefasen, och i större sammanhang med hänsyn till hela områdets utvecklingsplaner.

I direkt anslutning till programområde för Gårda, ligger programområde för ett pågående programarbete för evenemangsområdet. En del av Mölndalsån inklusive Vallhallabron (Åvägen) är gemensam mellan de två programområdena. Detta innebär ett starkt samband mellan de två programmen samt den aktuella fastighetens stor vikt och strategiskt läge i områdets stora bild, vilket ska särskilt beaktas vid framtagande av den kommande detaljplanen.

I samma område som Program för evenemangsområdet finns det för närvarande två detaljplaner i samrådsskede: Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan, samt detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan. Dessa förändringar i evenemangsområdet kan vara av intresse för det aktuella ärendet speciellt på grund av dess läge och koppling till Vallhallabron.

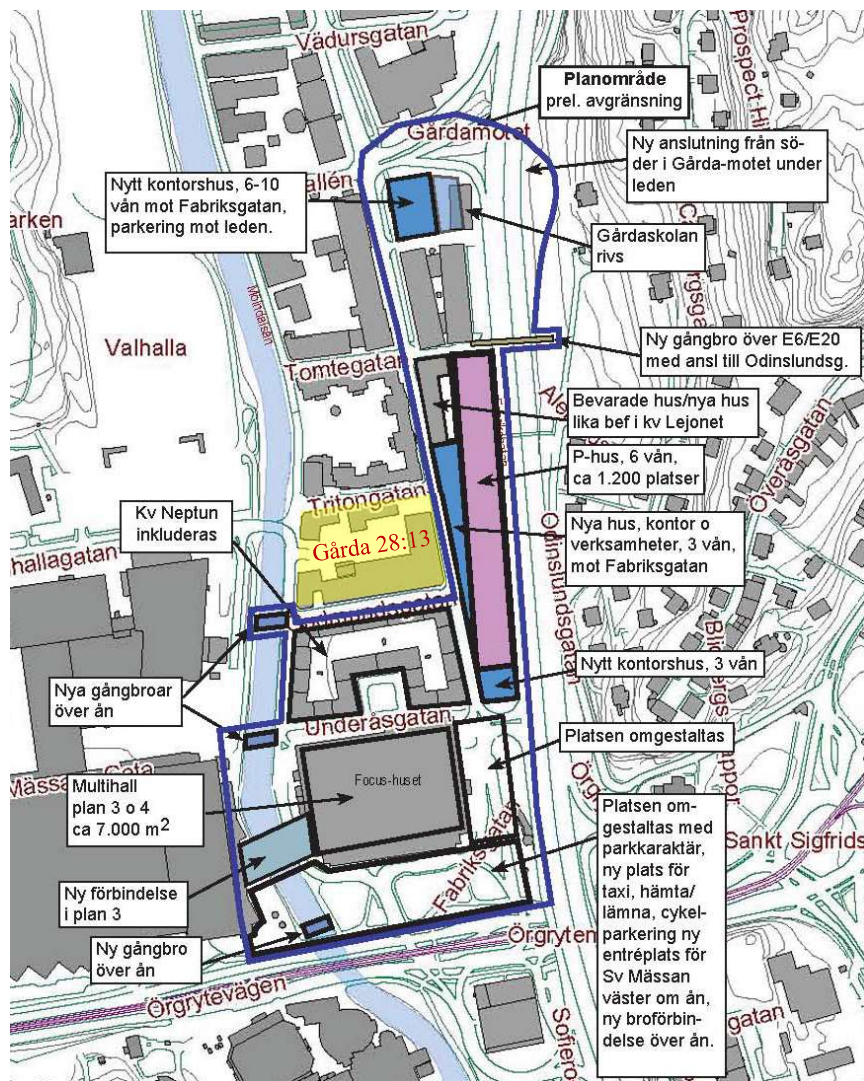
Fastigheten Gårda 28:13 angränsar i öster och söder till område för program för del av Södra Gårda inom stadsdelen Gårda i Göteborg, samrådshandling togs fram oktober 2008.



Program för Gårda (Pågående)

*Program för evenemangsområdet
(Pågående)*

*Program för stadsutveckling
Korsvägen m.m. (Pågående)*



Program för del av södra Gårda

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Det bedöms positivt att starta ett detaljplanearbete för det föreslagna området då den markanvändningen som föreslås i gällande stadsplan (industri) inte längre är aktuell. De kvarstående fabriksbyggnaderna som finns på fastigheten är av stort kulturhistoriskt värde och behöver få skydd via planbestämmelser. Den befintliga verksamheten bedöms ha ett socialt och kulturellt värde för området och staden. Det pågående programarbetet för Gårda kommer att sätta riktlinjer för hur fastigheten kan planläggas så att det går i linje med kommunens framtida vision för hela området samt fastighetens potential för att bidra till de framtida planerna.

Detaljplanarbete

En förutsättning för att påbörja ett detaljplanearbete i detta område är att det ska finnas ett färdigt program för området Gårda. Detaljplanen ska i innehåll och inriktning följa det kommande programmets riktlinjer. Detta innebär att en framtida markanvändning för fastigheten ska bestämmas utifrån det kommande programmets innehåll och rekommendationer.

Planens sociala komplexitetsnivå bedöms som 3. En social konsekvensanalys i detaljplanefasen kan kartlägga utmaningar och målkonflikter som kommer att pekas på i det pågående programarbetet för Gårda. De prioriterade markanvändningar för området såsom bostäder och service (med syfte till att nå den funktionsblandningen som är önskad för områdets framtid) behöver vägas mot bevarande av den pågående verksamheten som bedöms som både lämplig för den aktuella platsen och värdefull i större sammanhang ur en kulturell och social synvinkel.

Detaljplanen ska lägga särskilt märke till byggnadernas kulturhistoriska betydelse och bevarandevärde, bland annat genom att välja lämpliga skyddsbestämmelser.

Tekniska utredningar såsom dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och markmiljöundersökning kommer att vara en naturlig del av detaljplanarbetet. En mobilitets- och parkeringsutredning behöver tas fram. Bullerutredning är av särskild vikt med tanke på områdets nuvarande förutsättningar.

Planarbetet bedöms vara realistiskt att genomföra. Planärendet föreslås kategoriseras som uppdrag enligt GEM med standard förfarande (ifall det inte förekommer oväntade komplikationer i val av prioriterade markanvändning enligt program för Gårda). Planarbetet bedöms kunna utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med exploatören. Exploateringsbidrag kan bli aktuellt och behöver utredas i samband med framtagande av ny detaljplan.