

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-20

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-00704

(LIS diarienummer 1089/22)

Handläggare

Azarakhsh Sadeghzade

Telefon: 031- 368 17 54

E-post:

azarakhsh.sadeghzade@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för verksamheter vid Ävägen (Gårda 28:13) inom stadsdelen Gårda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för verksamheter vid Ävägen (Gårda 28:13) inom stadsdelen Gårda.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2–3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter vid Ävägen (Gårda 28:13) inom stadsdelen Gårda med standard förfarande.

Sammanfattning

Förslaget innebär ändrad markanvändning för fastigheten Gårda 28:13 för att planmässigt tillåta (och över tid utveckla) den befintliga verksamheten med kulturella och kreativa näringar och ytterligare funktioner.

För närvarande används fastigheten för kontor och verksamheter av olika slags. Det tillfälliga bygglov för den pågående användningen gick ut år 2013. Något permanent bygglov kan inte beviljas innan en ny detaljplan vunnit laga kraft. Det bedöms positivt att starta ett detaljplanearbete för det föreslagna området då gällande stadsplan anger industri som inte längre är aktuell.

Planförslaget är i linje med översiktsplanens framtida mål och utvecklingsstrategier för området. 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 området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens preliminära bedömning förväntas projektet att ge ett överskott eller nollresultat för staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Bedömning ur social dimension

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. Fastigheten är påpekad som en mycket populär mötesplats i socialkonsekvensanalysen (SKA) som togs fram i samband med program för Gårda, år 2017. 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. Det är alltså i linje med kulturmiljöutredningen att i ett detaljplanarbete prova att förändra markanvändningen för fastigheten för att möjliggöra för den pågående verksamheten.

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.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i Gårda mellan Ävägen, Tritongatan, Fabriksgatan och 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.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering. 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 området.

För kompletteringar i området rekommenderar översiktsplanen bland annat att utnyttja Mölndalsåns potential, utveckla offentlig service och mötesplatser, 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 förutsatt att det utgörs med särskilt respekt för kulturhistoriska värden.

Fastigheten Gårda 28:13 (kv 28 Triton, Apotekarnes Vattenfabriker) är påpekad i bevarandeprogram 1999 och har stor betydelse för stadens kulturhistoria. Detaljplanen ska lägga särskilt märke till byggnadernas kulturhistoriska värde, bland annat genom att välja lämpliga skyddsbestämmelser.

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 inte strider emot stadsplaneanalys för området.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Förslaget bedöms som realistiskt att genomföra, planarbetet bedöms bli medelstort och föreslås kategoriseras som uppdrag enligt GEM. Förvaltningen bedömer att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande, om det under planarbetet visar sig att villkoren för standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till utökat förfarande

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material, trafikbullernivån i området är väldigt hög. Det bedöms dock finnas förutsättningar för att klara gällande riktvärden för den typen av användningen som föreslås i ansökan. Tekniska utredningar såsom dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och markmiljöundersökning kommer att vara en naturlig del av detaljplanarbetet. En mobilitets-och parkeringsutredning behöver tas fram.

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

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 de detaljplaner som kommer att startas inom området, därför är färdigställande av detta program en förutsättning för att något enskilt detaljplanarbete inom området ska startas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Tf. Avdelningschef Detaljplan