

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-30

SBN 2024-09-24

Diarienummer SBF-2023-00151

(LIS diarienummer 0707/20)

Handläggare

Ivana Markovic

Telefon: 031-3681599

E-post: ivana.markovic@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden, upprättad den 3 mars 2023 och reviderad den 20 augusti 2024.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Hornsgatan i Gamlestaden, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Aktuell detaljplan ligger inom Gamlestaden där det pågår en större stadsutveckling. Planområdet omfattar cirka 6 770 kvm (0,68 hektar) och ägs av en privat markägare.

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en ombyggnad och påbyggnad av SKF:s gamla huvudkontor (HK3) samt att skapa två nya byggrätter i anslutning till HK3. Planförslaget tillåter en förtätning och en blandning av olika användningar och funktioner med syftet att industrimiljön blir en integrerad del av Gamlestaden. De höga kultur- och naturvärdena som finns i befintlig byggnad och omgivande miljöer skall bevaras och utvecklas.

Planen medger användningarna kontor- och centrumverksamheter samt bostäder. SKF:s gamla huvudkontor bekräftas med planen och tillåts få en påbyggnation, sammanlagd BTA 26 700 kvm, i paviljongen tillåts sammanlagd BTA 1500 kvm och i tillbyggnad Hus A BTA om 800 kvm. Bostäderna uppförs troligen i påbyggnadsdelen och i paviljongen, vilket innebär ett tillskott på ca 120 bostäder. Planen även bekräftar även ett underjordiskt garage och förråd med BTA 4700 kvm. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planförslaget möjliggör för en förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen med kontor, centrum samt bostadsändamål och innebär:

- Uppförande av en påbyggnad på det befintliga huset med sju våningar varav översta våningen indragen samt skydd och bevarande av de kulturmiljövärden som huset innehar genom införande av rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.

- Uppförande av en tillbyggnad i fyra våningar som ska utgöra förlängning av A-fabriken.
- Uppförande av en paviljong i fyra våningar som är länkad till den befintliga byggnaden.
- Att befintligt källargarage med tillhörande förråd under den befintliga byggnaden och dagens entréyta bekräftas med planen.
- Iordningställande och bevarande av parkytan från landeriepoken genom införande av skyddsbestämmelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet har utförts inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Detaljplanen omfattar privatägd mark och ingen allmän plats. Exploateringsnämnden bedöms inte få några utgifter förutom projektledningskostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och ersättning för den faktiska utgiften för att förse fastigheten med sprinklerflöde samt utgifter för utbyggnad av ny dricksvattenledning i Hornsgatan. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och betalar exploateringsbidrag för del av allmän plats utanför planområdet. Exploateringsbidragen, bedömda till ca 17,5 mnkr säkerställs i avtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören förbinder sig att till kommunen betala exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna. Den ovan angivna nivån på exploateringsbidraget ska ses som en bedömning räknat med 2022 års prisnivå. Detaljplanen innebär inga ökade driftskostnader för kommunen.

Exploateringsförvaltningen konstaterar att detaljplanen inte innehåller någon allmän platsmark och därmed inga ökande driftskostnader för kommunen samt att exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Exploateringsnämnden bedöms få inkomster i form av exploateringsbidrag som tas ut för allmän plats park, gata och bro utanför planområdet. Det finns dock en risk att bidraget uteblir om åtgärderna inte genomförs inom rimlig tid och konsekvensen kan då bli att skattekollektivet får ta en större andel av kostnaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

På grund av detaljplanens begränsade omfattning bedöms planens påverkan på miljömålen vara begränsad. Inga miljömål bedöms påverkas negativt. Det finns även en miljödom som vann laga kraft i januari 2020, mål nr: M-4836-17, avseende detaljplan för Kv Gösen och Hornsgatans förlängning som reglerar påverkan på den omkringliggande miljön.

Kontoret bedömer att det detaljplanen ger möjlighet till komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område vilket innebär nyttjande av befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt än nuvarande markanvändning. Detta bidrar till en god

användning av resurser, minskat behov av biltransporter i staden och minskad luftmiljöpåverkan som biltrafiken medför.

Ett genomförande enligt detaljplanen medför ökad grönska, rening av dagvatten samt marksanering. Planförslaget möjliggör en upprustning av den befintliga byggnaden och i samband med nybyggnation ökar energieffektiviteten. Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras i planområdet med god marginal. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen inte har någon avgörande negativ påverkan på luftkvaliteten.

Biologisk mångfald som är kopplad till Säveån och område för Natura 2000 bedöms inte påverkas av detaljplanen. Bevarande av landeriparken och dess biologiska mångfald inom stadsmiljön bedöms medföra att planen har en neutral påverkan.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget bidrar till en stor omvandlingsprocess till blandstad som sker i Gamlestaden idag. Blandning av bostäder, handel och verksamheter innebär en förändring av SKF:s gamla industriområdes karaktär tillsammans med pågående detaljplan för kv Gösen.

Viktiga aspekter som har identifierats hittills är:

Sammanhållen stad

Omvandlingen av området kommer att bidra till en sammanhållen stad både lokalt och i ett större perspektiv. Planen bidrar till att förstärka Gamlestads torg som en knutpunkt för kollektivtrafik på flera skalnivåer.

Kopplingar till Gamlestads torg stärks vilket underlättar pendlingsmöjligheterna inom hela regionen. Planförslagets funktionsblandning bidrar till att området lever dygnet runt och att möten mellan människor inom olika målgrupper skapas.

Samspel

Detaljplane förslaget möjliggör publika verksamheter i bottenvåningen som kan locka besökare på eftermiddagar, kvällar och helger. Området öppnas upp genom tillgången till den upprustade parken. Lekplats och ljusinstallationer i parken kan tilltala flera grupper, däribland barn. Genom att bostäder tillkommer i närmiljön kan parken bli utomhusyta för barn. Promenadväg och grönstråk igenom kvarteret mot hållplatsen SKF stärker kopplingarna både inom området och längs med Säveån.

Vardagsliv

Ett genomförande av detaljplanen kommer att bidra till ett välfungerande vardagsliv för kommande boende och verksamma inom området genom att det kommer finnas möjligheter för många att bo, verka och vistas i ett område med blandat innehåll och med goda kommunikationer.

Identitet

I den pågående utvecklingen av Gamlestaden, hamnar HK3 i ett nytt sammanhang där byggnadens landmärkeskvaliteter fortsatt kommer finnas och förstärkas. Föreslagen påbyggnad skapar en ny identitet för området men med historien närvarande. Huruvida bostäder tillförs området eller inte kan få avgörande betydelse för områdets framtida identitet, utifrån aspekter som dag/nattbefolkning och vilka verksamheter som kan

tillkomma i området. Landeriepoken lyfts fram genom upprustningen av parken i kvarteret.

Hälsa och säkerhet

Området kommer att bli utsatt för ökad trafik på Hornsgatan. Detta är en konsekvens av detaljplan för förlängning av Hornsgatan. Föreslagna gröna tak och grönska i planförslaget bidrar till att åtgärda bristen på grönska samt dämpa buller. God ljussättning av området, blandning av verksamheter som har centrumkaraktär, bostäder samt skapande av ett gångstråk genom planområdet bidrar till att motverka otrygghet och bidra. Vistelse invid Säveån kommer att främjas vilket är positivt för hälsan. Utblickar över vattnet och grönska blir kvaliteter för boende och verksamma inom planområdet.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning med genomförandedel

Övriga handlingar

3. Granskningsutlåtande
4. Gestaltningsprogram
5. Fastighetsförteckning (*publiceras ej på webben*)
6. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

7. PM Risk
8. Avfallsutredning

Ärendet

Ärendet avser beslut om antagande gällande detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden. Planen grundas på översiktsplanens intentioner att stärka och omvandla Gamlestaden vilken utgör en knutpunkt i staden. En förutsättning för antagande av den här detaljplanen är att detaljplan för förlängning av Hornsgatan (SBF-2023-00137) behöver antas. Vägbron är en förutsättning för Gamlestadens utveckling. Antagandebeslut för denna plan har planerats till Q3 2024.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Hornsgatan i Gamlestaden, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Marken inom planområdet är privatägd och fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad markanvändning i en befintlig byggnad (så kallad HK3) som idag rymmer kontor till en användning med bostäder, kontor och centrumfunktioner. Ytterligare är syftet att möjliggöra att den befintliga byggnaden kompletteras och byggs på med sju våningar (varav översta våningen indragen) samt att skydda och bevara de kulturmiljövärden huset innehåller. Förslaget innebär vidare att bygga en tillbyggnad i fyra våningar som ska utgöra förlängning av A-fabriken och en paviljong i fyra våningar som är länkad till den befintliga byggnaden.

Planen medger användning kontor- och centrumverksamheter samt bostäder. SKF:s gamla huvudkontor bekräftas med planen och tillåts få en påbyggnation, sammanlagd BTA 26 700 kvm, i paviljongen tillåts en sammanlagd BTA om 1500 kvm och i tillbyggnad Hus A en BTA om 800 kvm. Bostäderna uppförs troligen i påbyggnadsdelen och i paviljongen, vilket innebär ett tillskott på ca 120 bostäder. Planen bekräftar även underjordiskt garage och förråd med BTA om 4700 kvm. Planen lämnar en öppenhet rörande bebyggelsens innehåll i syfte att vara flexibel över tid med de föreslagna användningarna.

Planen föreskriver i övrigt bevarande och kulturmiljöskydd av den ursprungliga byggnaden och parkytan i öster genom att införa rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Entréytan väster om den befintliga byggnaden och grönytan på östra sidan kommer att få större betydelse med den föreslagna förtätningen, då fler människor kommer att använda platserna då området är fullt utbyggt. Entréytan med föreslagen bebyggelse skapar ett stadsrum. Paviljongen angörs från södra sidan, mot Säveån, med en trappa som öppnar upp området mot Kullagergatan och Säveån och skapar en skyddad och solig mötesplats för boende, verksamma och besökare i området.

Planförslaget bekräftar befintligt källargarage (med tillhörande förråd) under den befintliga byggnaden och dagens entréyta. Omvandlingen av denna industrimiljö har som syfte att nå en god helhetsverkan.

Hela SKF:s område rymmer en koncentration av olika arkitekturstilar från olika tidsepoker. Med anledning av detta har ett gestaltungsprogram upprättats och ligger till grund för detaljplaneförslaget.

Planen hanterar översvämningsskeden för entrén i det befintliga källargaraget genom att ansvar för åtgärderna tas och driftas av exploatören. Syftet med åtgärden är att angränsande detaljplanarbete, där Kullagergatan kommer att ägas av kommunen, inte påverkas. Planen hanterar även översvämningsskeden i ett instängt område norr om Hus A genom att säkerställa av ett underjordiskt magasin som kan inrymma vattnet från ett 100-årsregn. Tillgängligheten vid kraftiga regn är därmed säkerställd både till entrén till det nya Hus A och till den befintliga entrén till A-fabriken.

Planen ställer även krav på marksanering i Landeriparken som regleras med planbestämmelsen på plankartan samt med lovplikten.

Påverkan på Sæveån har analyserats utifrån stabilitetsförhållandena och erosionsskyddets skick. Det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet kommer att säkerställa hanteringen av den del av erosionsskyddet som ligger utanför planområdet och regleras enligt befintliga miljödömmar som vann laga kraft i januari 2020, målnr: M-4836-17, avseende detaljplan för Kv Gösen och Hornsgatans förlängning.

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

Gällande Områdesbestämmelser för del av 2 kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden, vann laga kraft år 1999. Områdesbestämmelserna omfattar utökad bygglovsplikt och rivningslov.

Detaljplanen innebär att strandskyddet som inträder med ny planläggning upphävs för hela planområdet.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-28 att låta granska detaljplan för blandstad vid Hornsgatan. Granskning har hållits under tiden 2023-04-19 – 2023-05-11. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i handlingarna är av redaktionell art och de som rör anpassning och komplettering av vissa planbestämmelser så att planens genomförande kan säkerställas.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Plankartan kompletteras med planbestämmelse om villkor för lov till skyfallsmagasinet
- Plankartan kompletteras med en ny upplysning om skydd av trädrötter
- Planbeskrivningen kompletteras med resultat av PM Risk.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-12-17 att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår som Detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

BN 2022-04-22 att genomföra samråd om detaljplanen

SBN 2023-03-28 att låta granska detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den planerade stadsutvecklingen blir ett viktigt tillskott i ambitionen att utveckla Gamlestaden, den utpekade knutpunkten i översiktsplanen.

Den eftersträvarsvärda funktionsblandningen bekräftas genom tillskottet. Planförslaget ställer krav på en mycket hög kvalitet och varsam anpassning i utformning, gestaltning och utförande. Ställda krav bäddar för att både kulturmiljö- och stadsbildspåverkan ska kunna begränsas dels genom en genomtänkt gestaltning, dels genom att tydligt värna kvarstående uttryck som är viktiga för att upprätthålla den ursprungliga byggnadens läsbarhet.

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Den befintliga byggnaden och dess sammanhang har tydligt dokumenterade kulturmiljövärden som är av allmänt intresse.

Stor vikt har lagts vid träd och grönska som, förutom att vara viktig för upplevelsen av stadsrummet, även ger ett bra lokalklimat och bidrar till biologisk mångfald.

Bebyggelsen enligt planförslaget innebär till viss del försämring för närliggande kontorsbebyggelse vad gäller tillgång till dagsljus och skuggpåverkan.

Bedömningen som har gjorts att detaljplanens genomförande inte påverkar Säreveån som är klassad som Natura 2000. Redan förstärkta ytor nyttjas för ny bebyggelse och då uppstår det endast marginell påverkan på de stabilitetsförhållanden som idag råder.

Kompletterande beräkningar visar också att stabiliteten både öster och väster om planområdet uppfyller erforderliga krav. Befintligt erosionsskydd kan därmed, även om behovet av förbättringar påvisas, anses vara funktionsdugligt i sin nuvarande utformning.

Utförda analyser visar i och med detta sammanfattningsvis att stabiliteten inte omedelbart försämras av ett erosionsförlopp. Dock rekommenderas att en kontrollplan tas fram för regelbunden inspektion av erosionsskyddet. Detta för att säkerställa långsiktig stabilitet i området. Detta regleras i ett tillägg till exploateringsavtalet.

Utförda analys och identifiering av riskkällor som föreligger inom 1 kilometer radie från planområdet visar att ingen riskkälla är av sådan karaktär att föreslagen detaljplan inte bör genomföras.

Brist på allmänplats park bedöms kunna tillgodoses utanför planområdet genom fördelning av kostnaderna mellan olika projekt i Gamlestaden via ett så kallat exploateringsbidrag.

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Kontoret 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 69 och framåt. 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.

Arkitekt Gustaf Lettströms utgångspunkt när han utvecklade SKF:s nya huvudkontor (HK3) var en estetik sprungen ur det rationella, ur den inre logik som han kultiverade med proportioner och med omsorgsfullt valda material. Att addera till våningsplan till ett 16-vånings skivhus sprunget ur den modernistiska traditionen kräver en tydlig anpassning och lyhördhet gentemot denna stilriktning.

Kontoret bedömer att planförslaget med sin utformning förhåller sig till de senare tillkomna kulturmiljövärdena i samband med etableringen av SKF:s huvudkontor (HK3) 1967. Planförslaget strävar efter att bibehålla entrégårdens kulturmiljövärden samt minska skuggpåverkan på den befintliga bebyggelsen.

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen utifrån de förutsättningar som råder i den täta staden.

Planen bedöms inte generera något större behov av skolplatser och förskoleplatser då intentionerna är att bygga smålägenheter. Utgångspunkten har varit att behovet tillgodoses inom ramen för befintlig social service.

Planen bedöms överensstämma med Översiktsplan för Göteborg.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningen gäller hantering av skyfall, skydd av de befintliga träden samt hantering av riskkällor i närområdet.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Plankartan kompletteras med planbestämmelse om villkor för lov till skyfallsmagasinet
- Plankartan kompletteras med en ny upplysning om skydd av trädrötter
- Planbeskrivningen kompletteras med resultat av PM Risk.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan