



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-27

Stadsbyggnadsnämnden
2023-02-21

Diarienummer SBF-2023-00417
(LIS diarienummer 1123/21)

Handläggare

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

E-post: stefan.rosen@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder med mera vid Västra Eriksbergsgatan (Sannegården 5:3) inom stadsdelen Sannegården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder m.m. vid Västra Eriksbergsgatan inom stadsdelen Sannegården
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2-3 år.

Sammanfattning

En stadsutveckling på platsen bedöms ha hög prioritet och vara lämpligt att pröva i detaljplan, men struktur- och utformningsförslaget i ansökan bedöms inte kunna ligga till grund för ett planförslag. Förslaget ska därför omarbetas i inledningen av detaljplanarbetet. Inriktningen ska vara en tydlig kvartersstruktur med effektiv markanvändning och goda stads- och boendekvaliteter. Utvecklingen av förslaget ska samordnas med två andra ärenden i området. De tre ärendena föreslås planläggas tillsammans. En gemensam helhetsbild för området ska tas fram, med fokus på stärkta samband mellan stadsdelar och områden. Behovet av förskola är mycket stort. Hur behovet av förskola ska lösas behöver studeras vidare. En trafikutredning som tas fram inom citybussprojektet kommer också ge viktiga inriktningar. Ett omarbetat förslag bedöms kunna bidra till måluppfyllelse på flera viktiga mål för platsen och för staden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Projektets ekonomi för staden på kort sikt är något osäker i detta skede. På lång sikt väntas ärendet inverka positivt på invånarnas och stadens ekonomiska situation.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det nuvarande förslaget gör intrång i Krokängsparken, i en miljö som är ekologiskt särskilt känslig, vilket ger en negativ effekt på ekologiska förhållanden. Med en större hänsyn till Krokängsparken bedöms en stadsutveckling på platsen kunna få positiv effekt på ekologiska förhållanden.

Bedömning ur social dimension

Att minska barriäreffekter och stärka samband mellan stadsdelar och områden är viktiga utpekade mål för området. Här skapas möjlighet att läka ihop staden när barriären Hamnbanan tas bort och läggs i tunnel. Krokängsparken är en viktig grönyta som används av många och som bör fredas. Projektet kan bidra till att lösa det stora behovet av förskola. Det är positivt med en tillkommande livsmedelsbutik vilket det är brist på i Eriksberg idag. Tillkommande gatumiljöer som utformas på ett stadsmässigt sätt med blandtrafik och många målpunkter kan bidra till minskad barriärverkan och stärkta samband, jämfört med de trafikseparerade miljöer som finns här idag. Projektet kan bidra till ökad blandning av bostäder och verksamheter/service, och till ökad blandning av boende- och upplåtelseformer vilket är viktigt eftersom Eriksberg bedöms vara segregerat idag. Lekplatser och andra aktivitetsytor som byggs bort bör ersättas.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport
3. Program för Västra Eriksberg

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i primärområdet Eriksberg i stadsdelen Sannegården på Hisingen. Förfrågan innebär planläggning för cirka 650 bostäder, en stor förskola (gemensam med annan ansökan), 3000 kvm handel bland annat en större livsmedelsbutik.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, utvidgad innerstad, framtida spårväg, ekologiskt särskilt känsliga områden (i Krokängsparken), transportled farligt gods (Hamnbanans nuvarande sträckning). En bred zon med Hamnbanans befintliga och blivande dragningar är riksintresse för kommunikation. Reservatet för framtida spårväg ligger i stråket Östra Eriksbergsgatan – Västra Eriksbergsgatan. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Norra Älvstranden är ett delområde i fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg (inarbetad i översiktsplanen) vilken anger inriktningarna att komplettera med parker, friytor och samhällsservice, och att binda samman stadsdelar där Hamnbanan överdäckas.

Program för Västra Eriksberg pekar ut området vid dockans inre del för ett centrumområde med torg, handel och verksamheter.

Gällande detaljplan akt 2-4841 (Dp Västra Eriksberg) anger allmän plats torg och gata. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan akt 2-4872 anger allmän plats gata samt kollektivtrafik. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan akt 2-4195 anger handel, kontor, bostäder samt allmän plats gata. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan akt 2-5002 anger teknisk anläggning (sopsugsstation), parkering, allmän plats gata. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplaner 2-2864 och 2-3175 anger järnvägsändamål (Hamnbanans befintliga sträckning). Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan 2-3303 anger trafikändamål (i Krokängsparken intill Hamnbanan). Genomförandetiden har gått ut.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|--|
| Juni 2004 | att godkänna program för Västra Eriksberg |
| 2011-11-29 | att uppdra åt kontoret att ta fram detaljplan för bostäder m.m. norr om Eriksbergsdockan (planärendet har sedan legat vilande och avses nu avbrytas och ersättas med aktuella ansökningar) |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är till stor del förenligt med översiktsplanen. Det nuvarande förslaget innebär dock ett visst intrång i Krokängsparken. Struktur och bebyggelseutformning i det nuvarande utformningsförslaget bedöms inte vara förenligt med övergripande inriktningar i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

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 det nuvarande utformningsförslaget inte uppfyller viktiga inriktningar i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

En stadsutveckling på platsen bedöms ha hög prioritet och vara lämpligt att pröva i detaljplan, men struktur- och utformningsförslaget i ansökan bedöms inte kunna ligga till grund för ett planförslag. Förslaget ska därför omarbetas i inledningen av detaljplanearbetet. Utformningen ska vara mer i linje med översiktsplanens inriktningar om gestaltad livsmiljö och kvartersbebyggelse, och mer i linje med viktiga inriktningar i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad. Förslaget i ansökan utgår från befintlig gatu- och fastighetsstruktur, med flera parallella trafikytor, vilket ger en ineffektiv struktur med uppstyckade och bristfälliga byggrätter. Skisserna visar höga byggnader med otillräckliga friytor. Höga punkthus eller andra typer av fristående byggnader eller solitärt uppstickande byggnader intill huvudgatan bedöms också vara svårt med hänsyn till buller. En slutsats är att gatustrukturen behöver förändras för att det ska finnas förutsättningar för effektiv markanvändning och viktiga kvaliteter.

Inriktningen ska vara tydlig kvartersstruktur med effektiv markanvändning och goda stadsbyggnads- och boendekvaliteter. Kvartersstrukturen bör präglas av god orienterbarhet och tydliga gränser mellan privat och offentligt. Innergårdarna behöver ha förutsättningar till att bli skyddade, tysta och gröna miljöer för boende. Kvarteren behöver därför ha tillräcklig storlek, vara relativt slutna, och bebyggelsen ska inte vara för hög. En mer effektiv struktur kan ge bättre förutsättningar för detta men föreslagen exploateringsgrad kan ändå behöva sänkas för att viktiga kvaliteter ska kunna uppnås. Upp till 6-8 våningar hushöjd mot större gator kan vara möjligt och i linje med befintlig bebyggelse i området och med planerad bebyggelse på annan plats vid Säterigatan. Inslag av stadsmässig trädgårdsstadsbebyggelse, med till exempel stadsradhus, kan vara positivt utifrån stadsbild och sociala aspekter, och utifrån stadens mål om att tillskapa fler småhus.

Utvecklingen av förslaget ska samordnas med två andra ärenden i området. De två andra intressenterna är Fastighetskontoret/Exploateringsförvaltningen och Balder, se separata planbeskedsärenden. De tre ärendena föreslås planläggas tillsammans. En gemensam helhetsbild för området ska tas fram, med fokus på att tillvarata möjligheten att stärka samband mellan stadsdelar och områden. Parkeringslösningar bör samordnas i de tre ärendena så långt som möjligt.

En trafikutredning som pågår under 2023, som en del i genomförandestudien för Citybussprojektet, kommer ge viktiga inriktningar för utvecklingen av området. Avsikten

är att stråket Östra Eriksbergsgatan/Västra Eriksbergsgatan ska bli en del av stråket för Citybuss, som även ska förberedas för framtida spårväg. Stråket avses gå genom denna plats till sin västliga slutpunkt närmare Ivarsbergsmotet. Utredningen väntas föreslå mer exakt läge och utformning av denna öst-västliga huvudgata genom området. Inriktningen bör vara att stråket ska vara ett samlat stadsmässigt gaturum med kollektivtrafik i mitten. Om inriktningen blir en annan så kan det bli svårt att utveckla platsen enligt stadens strategier. En separerad lösning med separat bussgata, som i Östra Eriksbergsgatan idag, försvårar skapandet av attraktiv blandstadsbebyggelse med aktiva bottenvåningar, god tillgänglighet och många målpunkter. Planläggning krävs för den nya huvudgatan med kollektivtrafik. Även en eventuell provisorisk trafiklösning bedöms kräva viss planläggning, oavsett läge inom området.

I området är det stor brist på förskolor idag. För att tillgodose både befintligt underskott och det tillkommande behovet som uppkommer av föreslagen exploatering så behöver det tillskapas 14 avdelningar förskola inom planområdet (gemensamt för detta ärende och ansökan från FK/Exploateringsförvaltningen). Att hitta lämplig plats inom planområdet där detta stora behov kan uppfyllas är en förutsättning för den tänkta exploateringen. Utgångspunkten är att en stor förskola ska ha kommunal huvudman, och att den behöver ha en egen tomt för att ytbehov och angöring ska kunna lösas. En stor förskola integrerad i ett kvarter, vilket visas i ansökan, bedöms vara mycket svårt att lösa. Det kan därför behövas en annan lösning, alternativt att förskolebehovet behöver delas upp på fler platser inom planområdet. Den i ansökan skissade förskoletomten, med intrång i Krokängsparken, bedöms ytmässigt kunna inrymma 8 avdelningar, om stadens riktlinje om 35 kvm lektyta/barn ska följas. De föreslagna bostäderna i kvarteret får då nästan ingen friyta på gården.

Behovet av grundskola för befintliga och tillkommande bostäder bedöms vara löst i befintliga skolor och i redan planerade skolprojekt.

Lukt och buller kan ha begränsande förutsättningar för lokalisering av förskola och bostäder och behöver utredas tidigt.

Ett omarbetat förslag utifrån ovanstående inriktningar bedöms kunna bidra till måluppfyllelse på flera viktiga mål för platsen och för staden. Sökanden är införstådd med dessa inriktningar till det fortsatta arbetet.

Frågan om lokalisering av centrumfunktioner för Eriksberg har lyfts. Det aktuella förslaget innehåller en ny större livsmedelsbutik samt förskola intill en utvecklad huvudgata med hållplats för kollektivtrafik och närhet till befintligt hamntorg och kajstråk. Några andra konkreta aspekter på denna fråga har inte framkommit.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli stort.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Föreslagen stadsutveckling behöver samordnas och planeras tillsammans med två andra ärenden i området, och med planeringen och genomförandet av kollektivtrafikstråket. Detaljplanen behöver inkludera planläggning för huvudgatan med det tänkta kollektivtrafikstråket. Planläggning bedöms krävas för kollektivtrafikstråket oavsett vilket exakt läge som stråket ska ha. Genomförandestudie för Citybusstråket, med förberedelse för framtida spårväg, pågår. Den trafikutredning som avses genomföras under 2023, med syfte att studera stråket Östra Eriksbergsgatan-Västra Eriksbergsgatan, är en förutsättning

för detaljplanen. Citybussprojektet har bedömt att planering för bebyggelse kan samordnas fullt ut med citybussprojektet, utan behov av några tillfälliga trafiklösningar, om detaljplanen bedöms kunna antas senast 2027-2028.

Den befintliga hamnbanan avses flyttas över till den nya tunneln under 2023, och befintlig järnvägsanläggning avses tas bort under 2024.

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 på hög prioritet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Karoline Rosgardt

Stadsbyggnadsdirektör

Tf Avdelningschef Detaljplan