

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-03

Stadsbyggnadsnämnden

2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-00151

Diarienummer 0707/20

Handläggare

Ivana Markovic

Telefon: 031-3681599

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

Granskning av detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

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 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 bli en integrerad del av Gamlestaden. De höga kultur- och naturvärdena som finns i befintlig byggnad och omgivande miljöer skall bevaras och utvecklas.

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 skydda och bevara kulturmiljövärdena i 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.
- 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.
- Sanering av de markföroreningar som finns inom planområdet.
- Hantering av skyfall.
- Hantering av erosionsrisken.

- Upphävande av strandskyddet som återinträder med ny planläggning.

Bostäderna uppförs troligen i påbyggnadsdelen och i paviljongen, vilket innebär ett tillskott på ca 120 bostäder. Planen medger även BTA om ca 24 000 kvm för kontor- och centrumverksamheter i det befintliga huset och BTA om ca 1550 kvm i tillkommande byggnader.

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Detaljplanen omfattar privatägd mark och ingen allmän plats. Det innebär inga ekonomiska konsekvenser för Exploateringsnämnden.

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 åtgärder inom allmän plats i angränsande detaljplaner.

Detaljplanen innebär inga ökade driftskostnader för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

På grund av detaljplanens begränsade omfattning bedöms planens påverkan på miljömålen vara begränsad. Inga miljömål bedöms påverkas negativt.

Kontoret bedömer att det detaljplanen ger möjlighet till - komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område - 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 Sävån 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 sociala 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 Gamlesatds 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

Detaljplaneförslaget 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 belysning i 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. Samrådsredogörelse
4. Gestaltningsprogram

5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut
6. Utlåtande riksintresse dricksvattenförsörjning

Utredningar

7. Avfallsutredning
8. Bullerutredning
9. Erosion
10. Geoteknisk utredning
11. Mobilitets- och parkeringsutredning
12. Riskbedömning förorenadmark
13. Riskbedömning industriverksamhet och skred
14. Skyfallsutredning
15. Trädskydd
16. Säkerhetsrapport

Ärendet

Ärendet avser beslut om granskning 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. Granskningsbeslut för denna plan har planerats till Q1 2023.

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 användning med bostäder, kontor och centrumfunktionen. 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 innehar. 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.

Bostäderna uppförs troligen i påbyggnadsdelen och i paviljongen, vilket innebär ett tillskott på ca 120 bostäder. Planen medger även BTA om ca 24 000 kvm för kontor- och centrumverksamheter i det befintliga huset och BTA om ca 1550 kvm i tillkommande byggnader. 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 kopplas 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 och besökare till området.

Planförslaget bekräftar befintligt källargarage med tillhörande förråd under den befintliga byggnaden och dagens entréyta. Omvandling 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 översvämningensrisken för entré i det befintliga källargaraget genom att ansvar för åtgärderna tas och dryftas av exploitören. Syftet med åtgärden är att gränsande detaljplanarbete, där Kullagergatan kommer att ägas av kommunen, inte påverkas. Planen hanterar även översvämningensrisk i ett instängt område norr om Hus A genom att säkerställande av ett underjordiskmagasin som kan inrymma vattnet från 100-

år regn. Så är det säkerställt tillgänglighet vid kraftiga regn både till entré 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 Säveån 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.

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.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2022-04-22 att genomföra samråd om detaljplan för blandstad vid Hornsgatan. Samrådstiden var 2022-05-11 – 2022-06-07. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett öppet hus anordnades 2022-05-18 med ca 5 deltagare på Hornsgatan 1 (SKF:s gamla huvudkontor) i Gamlestaden.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2023-03-03.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet gällande hantering av dagvatten och skyfall, markföroreningar inom planområdet, risker från farligt gods och erosionsrisk men även hantering av brist på allmänplats park i Gamlestaden.

Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen om dagvattenhantering
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen om skyfallshantering
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen om marksanering i Landeriparken
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen om ändrad lovplikt i Landeriparken ur saneringssynpunkt
- Plankartan justeras i bredden av ledningsrättenskorridoren
- Planbestämmelse om nockhöjden justeras
- Planbestämmelse om indrag på den översta våningen införs
- Planbestämmelse om procentuell andel av glas på paviljongens bottenvåningsfasad införs
- Prickmark utökas på plankartan runt byggrätten för paviljongen

- Planbeskrivningen kompletteras med kapitel om risk och säkerhet
- Planbeskrivningen kompletteras med trafikalstringsuppgifter
- Planbeskrivningen kompletteras i övrigt med uppdaterade och nya utredningar som är framtagna efter samrådet.

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.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

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

2022-04-22 att genomföra samråd om detaljplanen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltning 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 Säreå 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.

Brist på allmänplats park tänker 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 samrådet gäller hantering av skyfall, markföroreningar och erosionsrisken. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Karoline Rosgardt

Stadsbyggnadsdirektör

Tf. Avdelningschef Detaljplan