



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-02-27

Diarienummer: EXF-2023-00536

Handläggare

Jenny Tiberg

Telefon: 031-368 11 65

E-post: jenny.tiberg@explotering.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus mot Korsvägen (Heden 34:16 m.fl.) inom stadsdelen Heden, samrådsremiss, utökat planförfarande

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus mot Korsvägen (Heden 34:16 m.fl.) inom stadsdelen Heden med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden.

Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus vid Korsvägen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 1/3 2023. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas på exploateringsnämnden den 27/3 2023.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett höghus vid Korsvägen. Planförslaget innebär att olika funktioner kan inrymmas inom den nya byggnaden, såsom hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder. Planförslaget möjliggör också ombyggnation av fasad mot Skånegatan med en fasad som kan öppna upp mässhallens bottenvåning samt nya verandor för utevistelse. Detaljplanen möjliggör också för en uppgång från en eventuell gångtunnel från blivande järnvägsstation under Korsvägen.

Planområdet är beläget vid Korsvägen, cirka 1,5 km från Göteborgs centralstation. Marken inom planområdet ägs av Svenska mässans stiftelse och kommunen.

Kommunen avser överlåta viss tillskottsmark till Svenska mässans stiftelse.

Allmän platsmark inom planområdet kommer att byggas ut och bekostas av projekt Korsvägen.

Det finns i dagsläget inte någon finansiering eller planering av en gångtunnel under Korsvägen, fler utredningar krävs innan ett eventuellt beslut om att bygga gångtunneln kan tas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning till Svenska mässan.

I planförslaget finns en uppgång från en eventuell gångtunnel från järnvägsstationen under Korsvägen. De delar av byggrätten som föreslås som kvartersmark för trafikändamål kan komma att bli föremål för inlösen. Exploateringsförvaltningen bedömer att gångtunneln behöver utredas ytterligare, både tekniskt och ekonomiskt innan beslut kan tas om gångtunneln kan och bör byggas. En mer noggrann kostnadsbedömning behöver tas fram och finansiering behöver säkerställas.

Utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet kommer att bekostas och byggas ut av projekt Korsvägen.

Kretslopp och vatten får intäkt från brukningstaxan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Förhållande till styrande dokument

Hur projektet uppfyller stadens mål

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Projektet medverkar till Göteborgs stads målbild om skapandet av 120 000 nya jobb till 2035.

Projektet bidrar även till trafikstrategins målsättningar genom att öppna upp byggnadens bottenvåningar och skapa öppna umgängesytor, vilket bidrar till attraktiva, livliga och tryggare stadsrum. Projektet bidrar även till att skapa arbetstillfällen på en plats med goda förutsättningar för hållbart resande, särskilt med tanke på dess direkta närhet till kollektivtrafiknoden Korsvägen.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detalkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus vid Korsvägen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 1/3 2023. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas på exploateringsnämnden den 27/3 2023.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-21 att ge positivt planbesked för planläggning för Svenska mässan, samt att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

Detaljplanen

Planområdet är beläget vid Korsvägen, cirka 1,5 km från Göteborgs centralstation. Planområdet ägs av Svenska mässans stiftelse och kommunen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett höghus vid Korsvägen. Planförslaget möjliggör också ombyggnation av fasad mot Skånegatan med en fasad som kan öppna upp mässhallens bottenvåning samt nya verandor för utevistelse. Detaljplanen möjliggör också för en uppgång från en eventuell gångtunnel från blivande järnvägsstation under Korsvägen.

Utformning och funktion

All allmän plats GATA inom planen byggs ut av Projekt Korsvägen som drivs av Exploateringsförvaltningen. Projekt Korsvägen ansvarar för Stadens projektering och utbyggnad av allmän plats GATA ovanpå Västlänkens Station Korsvägen (enligt *Detaljplan för Västlänken, Station Korsvägen med omgivning, inom stadsdelarna Heden, Johanneberg och Lorensberg i Göteborg*). Detaljplan för Svenska mässan innebär en minskning av de gång- och cykelytor som föreslagits inom Projekt Korsvägens projektering förbi planområdet. Tillgängliga ytor inom planförslaget innebär avsteg från Stadens rekommenderade mått för platsens förväntade flöden.

Plankartan tillåter placering av byggnadspelare på allmän plats GATA längs Skånegatan. Plankartan tillåter även grundläggning av pelarna, vilket innebär pelarnas fundament under mark, på allmän plats. Fundamenten ska ha ett avstånd till markplan på minst en meter.

Planens sydvästra hörn har tagit höjd för att säkerställa acceptabla mått (4 meter) på gångbanan på insidan av exploateringsens föreslagna hörnpelare. Exakt gräns mellan allmän plats GATA och kvartersmark definieras och justeras inför granskning.

Angöring och parkering

Det finns ett behov av 107 parkeringsplatser för bil i och med ett genomförande av planförslaget om planerade mobilitetsåtgärder genomförs. Parkeringsbehovet för boende, anställda och besökare ska tillgodoses inom befintliga anläggningar, både inom Svenska mässans anläggning och i Focus-huset. Avtal för att säkerställa detta tas fram inför granskning.

Exploateringen skapar ett behov av 496 cykelplatser. Parkeringsplatserna fördelas mellan boende, anställda och besökare inom planområdet. Bostäder och kontor har en stor andel cykelparkeringar belägna i låsta utrymmen och samnyttjas därmed inte med andra

verksamheters cykelparkeringar. För besökare ska cykelparkering uppföras i anslutning till entréer med för dess ändamål anpassad kvalitet.

Exploateringen förväntas alstra cirka 200 fordonsrörelser per vardagsdygn inklusive leveranser. Både leveranser och övrig trafikstring förväntas hanteras på samma sätt som för befintliga Gothia Towers. Godsintag och anläggningens parkeringsgarage nås via Örgrytevägen. Eventuell påverkan på det allmänna vägnätet och behov av anpassning utreds inför granskning.

Avtal

Föravtal har tecknats med exploatören.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal vara tecknat med exploatören för genomförandet av exploateringen.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och exploatören gällande försäljning av tillskottsmark för att kunna genomföra exploateringen samt reglera allmän platsmark till kommunen.

Servitutsavtal för pelare på allmän plats avses tecknas med exploatören.

Utkast till mobilitetsavtal ska finnas framme till granskning och ett signerat avtal innan antagande.

Tidplan

Samråd sker under första kvartalet 2023. Granskning är planerad att ske fjärde kvartalet 2023. Byggstart av projektet beräknas ske under 2026.

Utbyggnad av den allmänna platsen inom planområdet sker enligt projekt Korsvägens tidplan.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkylen visar utgifter för projektledartid.

Projektkalkylen redovisar inte intäkter för försäljning av tillskottsmark till Svenska mässan, värdering har inte tagits fram än.

Kretslopp och vatten får intäkter från brukningstaxan.

Projektkalkylen visar inte utgifter för utbyggnad av allmän plats eftersom det kommer att bekostas av projekt Korsvägen.

Projektkalkylen visar inte heller utgifter för utbyggnad av eventuell gångtunnel under Korsvägen. Förvaltningens bedömning är att fler utredningar krävs innan beslut om gångtunnel kan tas.

Driftskonsekvenser som följer av planens allmänna plats GATA redogjordes för i angränsande Detaljplan för Västlänken och station Korsvägen. Den vann laga kraft 2019. Ytorna i denna plan innebär inga större förändringar i driftskostnader. En ny bedömning görs inför granskning och vid behov redovisas konsekvenserna i det skedet.

Osäkerhet och risker

Planförslaget medger en uppgång till en eventuell gångtunnel från blivande järnvägsstation under Korsvägen. Detta utgör en risk då varken genomförbarhet eller finansiering är klarlagda.

Överväganden

I planområdets norra del pågår ett arbete med Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan. Då nya arenor avses uppföras i direkt anslutning till planområdets norra del och dessa gränsdragningar sannolikt innebär ytterligare integration av funktioner mellan Mässan och arenorna bör berörd del av planområdets norra del utgå ur planarbetet för att istället ingå i Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan. Inom ramen för det senare planarbetet avses förvaltningen tillsammans med Svenska Mässan och berörda intressenter hitta en gemensam gränsdragning mellan fastigheterna och funktionerna.

Planförslaget möjliggör för en uppgång från en eventuell gångtunnel från blivande järnvägsstation under Korsvägen. För närvarande pågår inte någon planering av en sådan gångtunnel. Om gångtunneln ska vara kvar i planförslaget krävs fler utredningar kring genomförandefrågor och ekonomi samt ett ställningstagande gällande finansiering.

Planens fortsatta arbete behöver säkerställa attraktiv gång- respektive cykelbana förbi planområdet. Det bidrar till planens syfte och dessutom nämns det som viktiga delar för berört stråk i Översiktsplanen för Göteborg. Planförslagets föreslagna allmänna plats GATA längs Skånegatan är för smal för att säkerställa minsta acceptabla mått. Dessutom tillåts byggnadspelare på ytan, vilket ytterligare begränsar gång- och cykelbanans funktion. Allmän plats GATA behöver utökas och pelarna behöver begränsas till kvartersmark. Föreslagen hörnpelare är undantagen och kan tillåtas på allmän plats GATA då det inte finns någon annan bra lösning. Utformningen och placeringen av pelaren ska garantera genomgående trafiksäkra och tillgängliga gång- och cykelstråk.

En förutsättning för att tillåta pelarnas fundament på allmän plats GATA är att en lösning för gång- och cykeltrafikanternas anspråk ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetsperspektiv garanteras.

Planförslaget förutsätter att befintlig gata och gång- och cykelväg är flyttad till nytt läge i enlighet med detaljplan för Korsvägen. Tidplan för att flytta gata är i nuläget osäker, genomförandetiden behöver därför kopplas till utbyggnaden av Korsvägen.

Planen reglerar i dagsläget varken placering eller storlek på pelarna. Detta behöver planen kompletteras med för att minimera den negativa påverkan som pelarna innebär i denna trånga stadsmiljö.

Exploateringens trafikalstring och dess påverkan på det allmänna vägnätet behöver ses över inför granskning. Särskilt behöver det göras en bedömning huruvida korsningspunkter behöver anpassas för att säkerställa god framkomlighet och trafiksäkerhet för förbipasserade pendelcykelstråk.

Höjdsättning mellan allmän plats och kvartersmark behöver ses över i kommande planarbete. En acceptabel lösning behöver finnas framme till granskning. Höjdskillnader ska tas upp på kvartersmark för att säkerställa ett tillgängligt allmänt gångstråk i detta besöksintensiva evenemangsstråk. Någon accepterad lösning finns ännu inte framtagen och behöver finnas framme inför granskning.

Det behöver tillses ett stort antal cykelparkeringar i anslutning till kommande entréer. De kan i särskilda situationer i viss mån placeras på allmän plats. Med anledning av den här planens geografiska förutsättningar finns det väldigt begränsade möjligheter att placera

cykelparkeringar på allmän plats, och särskilt längs Skånegatan. Ytor på kvartersmark behöver tydliggöras och säkerställas inför granskning. Detta gäller även bilparkering för rörelsehindrad.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen tillstyrker föreslagen detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus vid Korsvägen med beaktande av de synpunkter som redovisas under överväganden.

Då det finns osäkerheter kopplat till projektets ekonomi så kommer exploateringen tas upp för godkännande av nämnden vid granskning av detaljplanen.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef

Översiktskarta



