



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-05-22

Diarienummer: EXF-2023-00728

Handläggare

Robert Börjesson

Telefon: 031-368 12 23

E-post: robert.borjesson@exploatering.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för blandstad vid Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden, granskningsremiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för blandstad Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för blandstad Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden med begäran om exploateringsnämndens granskningsyttrande senast den 12 maj 2023.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av befintlig fastighet och är en av flera detaljplaner som tillsammans utgör delar av pågående stadsutveckling av Gamlestadens industri- och verksamhetsområden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad markanvändning i en befintlig byggnad (HK3) som idag rymmer kontor till användning med bostäder, kontor och centrumfunktion. Syftet är också att möjliggöra en ombyggnad och påbyggnad av HK3 samt att skapa två nya byggrätter, troligen i påbyggnadsdelen och i paviljongen.

Planen överensstämmer delvis med gällande översiktsplan och bidrar till stadens bostadsmål. I förhållande till stadens översiktsplan och grönplan innebär planläggningen ett ökat behov av markytor avsedda för allmän plats som inte tillgodoses på kort sikt i denna detaljplan. På längre sikt tillskapas offentliga friytor för parkändamål och för planens behov i övriga pågående och kommande detaljplaner. Detta förutsätter dock att dessa detaljplaner vinner laga kraft.

För allmän plats gata saknas i angränsande pågående detaljplan tillräcklig yta för allmän plats för att tillse gång- och körbana enligt stadens angivna standard, dock har det kunnat göras åtgärder som anses som acceptabla för de bristfälliga måtten.

Detaljplanen innebär begränsade åtaganden och ekonomiska konsekvenser för staden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark och därmed inga ökande driftskonsekvenser för kommunen.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken.

Exploateringsnämnden bedöms få inkomster i form av exploateringsbidrag som tas ut för allmän plats park, gata, bro m.m. utanför planområdet.

Bedömning ur ekologisk dimension

De kvarvarande delarna av landeriparken med inslag av hålträd får ett stärkt skydd genom planbestämmelserna om bevarande av landeriparken respektive krav på marklov vid trädfällning.

Fastighetens läge i Gamlestaden med god tillgång till kollektivtrafik lokalt respektive inom regionen, gång- och cykelvägnät samt mobilitetslösningar möjliggör för ett hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär en utökad och bredare användning av marken vilket kan ge en positiv inverkan för stadsutvecklingen i Gamlestaden avseende större mångfald och variation inom åldrar, intressen och bakgrund, genom de som besöker eller vistas i området. Troligtvis innebär ett genomförande av detaljplanen också ett ökat flöde av människor i närområdet under fler av dygnets timmar, det vill säga även kvällstid, vilket kan bidra till att stärka tryggheten i området.

Det sociala samspelet förväntas öka vid planområdet genom att de olika ytornas kvalitéer förbättrar för varandra och ger ett utbyte i stadsrummet. I detta fall handlar det exempelvis om en platsbildning inom kvartersmark där en yta för möten influeras av rekreation och rörelsestråket vid det blågröna stråket vid Säveån, och omvänt. Gaturummet blir mer levande av detta på denna plats.

Detaljplanen är en del av en större pågående stadsutveckling av Gamlestaden där det i andra detaljplaner kommer tillskapas allmän parkmark, utifrån översiktsplanens inriktning och den grönstrategi för Gamlestaden som finns framtiden. På sikt bedöms planens behov av rekreativa värden i närområdet liksom parkytor med platsbildningar för möten mellan människor i stadsdelen finnas att tillgå. Den sociala dimensionen är beroende av den ekonomiska dimensionen samt pågående och kommande stadsplanering i Gamlestaden.

Samverkan

Ej aktuellt.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på Plan- och byggprojekt, se ”Planer öppna för synpunkter”.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för blandstad vid Hornsgatan med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 12 maj 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 22 maj 2023. Begäran om förlängd svarstid har lämnats in till stadsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen är en av flera detaljplaner som tillsammans utgör delar av pågående stadsutveckling av Gamlestaden. Utvecklingen innebär ett annat behov av nyttjande av marken för att områdena ska kunna omvandlas till en tät och funktionsblandad stadsmiljö, i enlighet med översiktsplanen.

Planförslaget överensstämmer delvis med översiktsplanen.

På kort sikt uppnås inte intentionen med översiktsplanen med avseende på brist på befintlig planlagd allmän plats park i samband med framtagandet av denna detaljplan. I övriga pågående och kommande detaljplaner tillskapas offentliga friytor för parkändamål och för planens behov, utifrån översiktsplanens inriktning och strategin för Gamlestadens stadsutveckling.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2022-05-20	Samrådsyttrande (Trafikkontoret)
2022-06-07	Samrådsyttrande (Fastighetskontoret)
2022-06-20	Samrådsyttrande (Park och naturnämnden)

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad markanvändning i en befintlig byggnad (HK3) som idag rymmer kontor till användning med bostäder, kontor och centrumfunktion. Syftet är också att möjliggöra en ombyggnad och påbyggnad av HK3 samt att skapa två nya byggrätter med de kulturhistoriska värdena beaktade.

Planområdet är beläget vid Hornsgatan, cirka 4 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i norr med kontorsbebyggelse, i öster av SKF:s gamla fabriksområde. I söder avgränsas planområdet av Kullagergatan och i väster av Hornsgatan. Planområdet omfattar cirka 6 770 kvm (0,68 hektar) och ägs av i huvudsak av en privat markägare.

Detaljplanen ingår som en del i pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Fastighetsnämnden beslutade, 2020-10-19 § 189 att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för *Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden*, där detaljplan för blandstad Hornsgatan ingår. Fastighetsnämnden beslutade vid sammanträdet 2022-12-12 att lämna vidare ärendet till Kommunfullmäktige för beslut om investeringsramen utan eget ställningstagande. 2023-02-21 återremitterade Kommunstyrelsen ärendet till Exploateringsförvaltningen att ta ställning i ärendet. Ärendet bedöms tas upp i exploateringsnämnden under våren 2023.

Bebyggelsens omfattning

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 1 550 kvm i tillkommande

byggnader. Planen lämnar en öppenhet rörande bebyggelsens innehåll i syfte att vara flexibel över tid med de föreslagna användningarna. En bedömning är att det maximalt kan bli ca 300 bostäder.

I förhållande till exploateringsgraden har planområdet begränsad friyta inom kvartersmarken.

Bebyggelsens förhållande till ytor i stadsrummet

Parkytan från landeriepoken ska iordningställas och kommer bevaras genom skyddsbestämmelser på plankartan.

Planområdet omfattar enbart kvartersmark men angränsar till allmän plats som i angränsande detaljplaner planeras utgöra starka rörelsestråk för olika trafikslag, publika platser och ytor i stadsrummet samt för rekreation, mot Hornsgatan och mot söder finns det blågröna stråket vid Sävån.

Till granskningen har plankartan kompletterats med planbestämmelser för kvartersmarken respektive den paviljongbyggnad som möter det blågröna stråket så att det ska finnas en öppenhet och tydlig kontakt mellan planområdet och ytorna utanför, jämfört med nuvarande situation. Det sociala samspelet i stadsrummet ökar genom att de olika ytornas kvalitéer förbättrar för varandra och ger ett utbyte. I detta fall handlar det om en platsbildning inom kvartersmark och exempelvis rörelsestråket vid Sävån där en yta för möten influeras av rekreation från det blågröna stråket, och omvänt.

Grönstruktur

För att hantera och säkerställa översiktsplanens intentioner och stadens riktlinjer i grönplanen har en Grönstrukturutredning för Gamlestaden tagits fram och visar på ett nuläge, ett planerat läge samt ett återstående behov för den övergripande grönstrukturen. Utredningen visar på att det råder brist på offentlig friyta och framför allt tillgänglig parkyta i Gamlestaden då stora delar tidigare varit industri- och verksamhetsområde samt större trafikområden. Utifrån dessa förutsättningar kommer man efter planerad utbyggnad nå cirka 11 procent offentlig friyta, jämfört med stadens inriktning om minst 15 procent, för att kunna bevara och utveckla ekologiska och sociala värden i den täta staden. En grönstrukturstrategi har tagits fram för att så långt som möjligt möta översiktsplanens intentioner och stadens riktlinjer i grönplanen. Grönstrukturstrategin ingår i förvaltningens inriktning för stadsutvecklingen i Gamlestaden.

Grönstrukturutredningen visar att detaljplanen har behov av offentliga friytor avsedda för bostadsnära park, stadsdelspark och områdeslekplats, vilket inte kan tillgodoses inom planområdet. Allmän plats park behöver alltså tillskapas utanför fastigheten som nu planläggs ändamålsenligt för kvartersmark. Inom ramen för Gamlestadens stadsutveckling planeras det för att tillskapa allmän plats park i pågående och kommande detaljplaner som kommer tillgodose behovet för detaljplanen.

Detaljplanen samordnas med övriga planer och tillskapandet av offentliga friytor genom exploateringsbidrag till genomförandet av allmän plats park.

Trafik

Planområdet planeras fortsatt ha sin in- och utfart via Kullagergatan som i angränsande planarbete planläggs som allmän plats gata och utformas som lokalgata. Den ökning av trafikrörelser som förväntas av den flexibla detaljplanen utgår från ett antagande och

bedöms bli liten. Angöring till byggnaderna löses via fastighetens underjordiska garage, Rullagergatan och Kullagergatan.

Parkering och angöring

Mobilitetsutredningen visar att tillräckliga ytor för cykel- och motorfordonsparkering går att tillgodose inom planområdet. Tillgången till kollektivtrafik är god och ytterligare infrastruktursatsningar till förmån för kollektivtrafiken ingår i pågående planering för stadsutvecklingen i Gamlestaden.

Klimat, miljö och risk

För att hantera klimatförändringar med ökade skyfallsmängder och minska negativ påverkan på miljön har plankartan kompletterats med krav på utrymme för fördröjning av skyfall respektive yta för fördröjning och rening av dagvatten. Plankartan har även förtydligats avseende krav på marksanering för att friytorna ska vara lämpliga för vistelse.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Gamlestaden 2:8 angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggande av allmän plats utanför planområdet.
- Befintligt erosionsskydd anses vara funktionsdugligt i sin nuvarande utformning men åtgärder behövs på sikt. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren och kommunen.

Avtal angående avstående från ersättningskrav på kommunen på grund av att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för fastigheten Gamlestaden 2:8 ingås mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Ett avtalsservitut ska tecknas med fastighetsägaren för att möjliggöra planerad breddning av Kullagergatan inom ramen för pågående planarbete för intilliggande detaljplan.

Avtal ska även tecknas om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna till fastigheterna Gamlestaden 2:5, Gamlestaden 2:8 och Gamlestaden 2:10.

Tidplan

Samråd: Q2 2022

Granskning: Q1 och Q2 2023

Antagande: Q3 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Q2 2024

Färdigställande: Q4 2025

Utbyggnad av projektet ska samordnas med närliggande detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Exploateringsnämnden bedöms inte få några utgifter förutom projektledningskostnader. Exploateringsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag för del av allmän plats utanför planområdet såsom gata, bro och park.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgift för en ny dricksvattensservis och ersättning för den faktiska utgiften för sprinklerflöde i det fall fastighetsägaren beställer detta, samt utgifter för utbyggnad av ny dricksvattenledning i Hornsgatan om dricksvattensservisen beställs.

Driftskonsekvenser

Detaljplanen innebär inga ökade driftskostnader för kommunen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Osäkerhet och risker

Då planområdets avgränsning enbart omfattar kvartersmark så innebär detta en risk utifrån behovet av allmän plats park då samordningen med att tillskapa det för planens behov sker i andra detaljplaner för Gamlestaden. Detaljplanerna är pågående respektive förväntas att tas fram vilket innebär en osäkerhet med framtida markanvändning då den inte är säkerställd i laga kraftvunnen planläggning. För att tillskapa ny allmän plats för gator och park så förutsätts inlösen av mark inom ramen för respektive detaljplan.

Om planerna inte vinner laga kraft blir konsekvensen för aktuell detaljplan att bostäder och arbetsplatser kommer ha brist på tillgång till ytor i det offentliga rummet för möten mellan stadens invånare och besökare i miljöer med tillräckliga ytor för att kunna erbjuda rekreation, vila, social interaktion på olika nivåer, varierad grönska, växtlighet och naturmiljöer, djurliv samt goda lokalklimat i den täta staden.

Detaljplanen ger ett underlag till att ut exploateringsbidrag avseende allmän park och gata utanför planområdet som är till nytta för detaljplanen. Det finns en risk att bidraget uteblir om åtgärderna inte genomförs inom rimlig tid. En del av åtgärderna är också kopplade till att pågående och framtida detaljplaner vinner laga kraft. I de fall åtgärderna inte genomförs inom rimlig tid kan konsekvensen bli att skattekollektivet får ta en större andel av kostnaden.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden tillstyrker föreslagen detaljplan för blandstad Hornsgatan med beaktande av de synpunkter som redovisas nedan.

Detaljplanen är en del av pågående stadsutveckling i Gamlestaden med förtätning och bidrar med byggande av bostäder och ytterligare verksamheter i anslutning till kollektivtrafiknoden vid Gamlestads Torg. Den utökade markanvändningen förväntas medföra en ökad trygghet i närområdet och för intilliggande fastigheter.

Den samlade bedömningen är att exploaterings konsekvenser är rimliga i förhållande till de nyttor som förväntas uppnås på lång sikt sett till stadsutvecklingen av Gamlestaden som helhet.

Allmän plats gata

I angränsande pågående detaljplan saknas tillräcklig yta för allmän plats för att tillse gång- och körbana enligt stadens angivna standard. För att kompensera för detta har en byggrätt begränsats i plankartan genom prickmark för en del av sträckan. För resterande sträcka ska ett avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen med avsikten att i en annan detaljplan planlägga ytan som allmän plats. De åtgärder som kunnat göras för de bristfälliga måtten för gång- och körbana anses som acceptabla.

I trafikkontorets samrådsyttrande påtalades att det pågick en utredning för Munkebäcksmotet som skulle tas hänsyn till i fortsatta planarbetet. Utredningen visar att kapacitetshöjande åtgärder med mera kommer att krävas för planerad exploatering i Gamlestaden och Munkebäck. Det pågår en ytterligare utredning för att bedöma detaljplanens påverkan på motet, samt nytta och behov v åtgärderna. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet med fastighetsägaren.

Allmän plats park och offentlig service

I Park- och naturnämndens samrådsyttrande påtalades att detaljplaneförslaget skapar behov av allmän plats park och som inte kan tillgodoses inom detaljplanen utan behöver tillskapas utanför planområdet.

Bedömningen är att med översiktsplanens och grönplanens intentioner samt grönstrukturstrategin för Gamlestaden finns en tydlig och genomförbar planeringsinriktning med att tillskapa offentliga parkytor över tid.

Förvaltningen vill dock påtala att väsentligt för stadsutvecklingen i Gamlestaden i sin helhet samt för denna detaljplans behov är tillskapandet av nya allmänna grönytor. För att uppnå detta förutsätter det genomförande av ännu inte laga kraftvunna planer. Kostnader för tillskapandet av dessa allmänna grönytor inkl. inlösen av mark för allmän plats finansieras inom respektive detaljplan.

Planområdet omfattar en begränsad markyta med befintlig bebyggelse och kompletteringar. Det finns en flexibilitet i detaljplanen avseende byggrättens bruttoarea vilket medför en osäkerhet avseende behoven av offentlig service, främst förskola.

I övrigt har park- och naturnämndens samrådssynpunkter avseende planens förhållande till angränsande allmän plats, med ny bebyggelse mot det blå-gröna stråket vid Sävån, delvis tillgodosetts genom att begränsa byggrätten för paviljongbyggnaden på plankartan.

Ekonomi

Beslut om uppdraget "Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden" kan komma att fattas efter det att detaljplanen antagits. Detta bedömer förvaltningen acceptabelt då detaljplanen innebär begränsade åtagande och ekonomiska konsekvenser för staden.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef