



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-02

SBN 2023-06-02

Diarienummer SBF-2023-01260

Handläggare

Nina Storsveen

Telefon: 031-368 15 68

E-post: nina.storsveen@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron inom stadsdelarna Tingstadsvassen och Lundbyvassen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron inom stadsdelarna Tingstadsvassen och Lundbyvassen med utökat förfarande.
2. Genomföra samråd om detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron inom stadsdelarna Tingstadsvassen och Lundbyvassen.
3. Låta granska detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron inom stadsdelarna Tingstadsvassen och Lundbyvassen.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra totalt 80 000 m² BTA kontors- och verksamhetsyta sydväst om Hisingsbron och Hjalmar Brantingsgatan, inom Frihamnen.

Bebyggelsen föreslås ansluta till bron, för att brodelen över land ska upplevas som en stadsgata. Inom planområdet ska det finnas minst en allmän koppling för gående och cyklister av från bron, som bryter upp kvarteren, för att bidra till ett finmaskigt nät och god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

Planen ska bidra till att möjliggöra för verksamheter i bottenvåningarna som kan skapa stadsliv, flöden av människor, trygga och attraktiva miljöer för alla. Bebyggelsen ska även bidra till att skapa en port mot Frihamnen och centrala Hisingen, när man kommer över bron.

Planområdet kommer att omfatta de kvarter som krävs för önskad verksamhetsetablering och närmast kringliggande allmän plats, gata. I allmän plats, gata, innefattas bland annat att studera möjlighet till påfart för biltrafik till Hisingsbron. Gatorna inom planområdet kommer att ansluta till befintligt system, däremot kommer nödvändiga ledningsdragningar att följa den föreslagna slutliga strukturen i så stor utsträckning som möjligt.

Planområdet följer det strukturförslag som togs fram i Planeringsföresättningar Frihamnen 2019 och som ligger till grund för dåvarande byggnadsnämndens beslut om att uppdatera Program för Frihamnen och del av Ringön (BN 17 december 2019).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter. Intressenten kommer att bekosta förvaltningens handläggningskostnad och utredningskostnader i enlighet med gällande taxa. Planarbetet kommer att bedrivas med en utökad exploatörsmedverkan, vilket innebär att intressenten handlar upp alla utredningar som förvaltningen bedömer som nödvändiga för planarbetet.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att kommunens försäljning av fastigheterna förväntas generera ett positivt överskott till kommunen. Inklusive utgift för förvärv av del av fastighet Lundbyvassen 736:168.

Exploateringsförvaltningen kommer få kostnader till följd av planförslaget då utbyggnad av allmän plats, gata, och teknisk infrastruktur blir aktuellt samt för iordningställande av kvartersmark i egenskap av att kommunen är markägare.

Kommunfullmäktige beslutade den 24 mars 2022 (§129, 1453/20) om Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden, inklusive delområdet Frihamnen. Av den beslutade åtgärdsplanen går bland annat att utläsa att Frihamnens inre delar ska utvecklas med ett exploateringsöverskott på 1 100 mkr. Planarbetet behöver förhålla sig till denna ekonomiska inriktning som en förutsättning in i de avvägningar som kommer att göras gällande detaljplanens utformning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt stadens miljö- och klimatprogram ska vi bland annat planera för en grön och robust stad. Strategin innebär exempelvis att vi ska integrera samhällskostnader och nyttor av ekosystemtjänster i planeringsskedet, vi ska förbereda för klimatförändringar och extrema väder samt aktivt använda gröna och blå strukturer och andra insatser för att skapa bra mikroklimat. Dessa tre aspekter kommer att studeras i planprocessen och i största möjligaste mån påverka planens utformning.

Planens utformning och innehåll ska i så liten utsträckning som möjligt bidra till ökning av trafikflöden till, från och inom Frihamnen. Planområdet ligger mycket kollektivtrafiktäta, vilket innebär att biltrafiken kan hållas på en låg nivå.

En utveckling av kontor och verksamheter på platsen går i linje med översiktsplanen om att centrala staden ska växa över älven. Genom att utveckla den centrala staden som blandstad och tillskapa fler arbetsplatser i kollektivtrafiktäta lägen, både nära den nya spårvägen genom Frihamnen och Centralstationen, bedöms behovet av bilburna transporter minimeras. Detta bedöms som positivt för invånarnas och stadens ekologiska förhållande.

Mark inom Frihamnen kan vara förorenad med hänsyn till tidigare hamnverksamhet och utfyllnadsmassor. Eventuell förekomst och hantering kommer att hanteras i planprocessen.

Det finns inga naturvärden inom planområdet i dag. Platsen har under flera års tid bestått av arbetsområde för byggnation av Hisingsbron och rivning av tidigare Göta älvbron.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen är ett led i utvecklingen av att den centrala staden växer över älven. Enligt Vision Älvstaden, som beslutades av kommunfullmäktige 2012, ska Frihamnen hela staden fysiskt och socialt – *”Genom stadsmässiga stråk och kopplingar ska en tät blandad innerstad växa fram med ett varierat utbud, mötesplatser och bostäder för alla”*.

Kvarteren inom planområdet föreslås innehålla kontor och verksamheter.

Bottenvåningarna föreslås innehålla publika verksamheter, som kan bidra till att skapa stadsliv, flöden av människor, trygga och attraktiva miljöer för alla.

Inom planområdet ska det finnas minst en allmän koppling för gående och cyklister av från bron, som bryter upp kvarteren, för att bidra till ett finmaskigt nät och god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

Planområdet är avgränsat till verksamheternas kvarter och nödvändiga gator för att möjliggöra tillgänglighet till kvarteren. I planarbetet är det dock viktigt att ha med sig perspektivet om hur dessa kvarter och gator kopplas och förhåller sig till den framtida utvecklingen av Frihamnen, så att det blir en bra helhet i framtiden.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Förvaltningen bedömer i nuläget att beslut i ärendet inte kommer att ha en direkt påverkan på barn i någon större utsträckning, då kvarteren inom planområdet inte innehåller några bostäder, kommunal service eller allmänna friytor. De sociala frågorna, bland annat ur ett barnperspektiv, kommer dock att analyseras och beskrivas i en social- och barnkonsekvensanalys. Denna analys, tillsammans med övriga utredningar och analyser, kommer att ligga till grund för avvägningar i planarbetet.

Ärendet

Ärendet innebär en begäran om uppdrag, samråd och granskning för detaljplan för kontor och verksamheter vid Hisingsbron inom stadsdelarna Tingstadsvassen och Lundbyvassen.

Samråd planeras preliminärt att hållas under första halvåret 2024 och granskning under andra halvåret 2024. Detaljplanen förväntas att antas under första halvåret 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Begäran om uppdrag för upprättande av detaljplan har föregåtts av dialog mellan exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning (2023-06-02) till intressent som önskar pröva möjligheten till en etablering av totalt 80 000 m² BTA kontors- och verksamhetsyta sydväst om Hisingsbron och Hjalmar Brantingsgatan i Frihamnen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget går i linje med det underlag som ligger till grund för dåvarande byggnadsnämndens beslut (BN 17 december 2019) om uppdrag för uppdatering av Program för Frihamnen och del av Ringön.

Planförslaget

Bebyggelsen föreslås ansluta till bron, för att brodelen över land ska upplevas som en stadsgata. Planen föreslås möjliggöra för verksamheter i bottenvåningarna som kan skapa stadsliv, flöden av människor, trygga och attraktiva miljöer för alla. Inom planområdet ska det finnas minst en allmän koppling för gående och cyklister av från bron, som bryter upp kvarteren, för att bidra till ett finmaskigt nät och god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

Bebyggelsens volym och gestaltning kommer att studeras inom planarbetet. Den kommande bebyggelsen ska bidra till att skapa en port mot Frihamnen och centrala Hisingen, när man kommer över bron. Bebyggelsens volym och gestaltning är även viktig för den framtida stadssiluetten sett från den södra älvstranden och upplevelsen av älvrummet.

Planområdet följer det strukturförslag som togs fram i Planeringsförutsättningar Frihamnen 2019 och som ligger till grund för dåvarande byggnadsnämndens beslut om att uppdatera Program för Frihamnen och del av Ringön (BN 17 december 2019).

Planområdet kommer att omfatta de kvarter som krävs för önskad verksamhetsetablering och närmast kringliggande allmän plats, gata. I allmän plats, gata, innefattas bland annat att studera möjlighet till påfart för biltrafik till Hisingsbron. Gatorna inom planområdet kommer att ansluta till befintligt system, däremot kommer nödvändiga ledningsdragningar att följa den föreslagna slutliga strukturen i så stor utsträckning som möjligt.

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

Gällande stadsplan akt 2-2225, från år 1937, anger *trafikområde* och *hamnområde tillgängligt för trafikled i anslutning till angränsande trafikområde*. Genomförandetiden har gått ut.

Föreslaget planområde angränsar till Detaljplan för bro över Göta älv, akt 2-5219. Genomförandetiden för ändamål ovan bron har löpt ut. Genomförandetiden för vissa ändamål under bron löper dock till år 2031. Föreslagen bebyggelse ska ansluta till bron, för att skapa en karaktär av stadsgata. Den föreslagna bebyggelsens exakta placering ska studeras inom planarbetet. Påverkan på gällande detaljplan för Hisingsbron ska så långt som möjligt undvikas.

En mindre del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Detaljplanen innebär att strandskyddet återinträder inom berört område för gällande stadsplan. Fråga om eventuell dispens från strandskyddet kommer att hanteras i detaljplanen.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den är av större vikt med avseende på innerstadens utveckling över älven och stadsbilden i denna centrala del av staden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2023 men har resursmässiga förutsättningar att starta.

Dåvarande byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2014-12-16 – Godkännande av program för Frihamnen och del av Ringön

BN 2019-12-17 – Beslut om uppdrag att uppdatera program för Frihamnen och del av Ringön

Arbetet med uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön pausades 2020 i väntan på kommunfullmäktiges beslut om Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Kommunfullmäktige fattade sitt beslut 24 mars 2022. Trots fattat beslut har programarbetet fortsatt varit pausat på grund av tillkommande prioriterade projekt. I och med uppdrag om upprättande av denna aktuella detaljplan bör programarbetet återupptas. Detta för att lösa ut strategiska frågor som exempelvis stråk och kopplingar, höjdsättning och översvämningsrisk, trafikering, parkering samt ledningsdragningar, vilket krävs för en bra anpassning till utvecklingen av Frihamnen som helhet.

Miljöpåverkan

Kontoret kommer att genomföra en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § för att kunna avgöra om ärendet innebär betydande miljöpåverkan eller ej. Förväntningen är att förvaltningen kommer att bedöma att detaljplanens genomförande inte kommer att antas medföra betydande miljöpåverkan. I sådant fall kommer ingen miljöbedömningsprocess med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning att genomföras. Genomförd undersökning och förslag till beslut kommer att stämmas av med länsstyrelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslag till etablering av kontor och verksamheter inom föreslaget planområde bedöms i huvudsak gå i linje med det strukturförslag och de planeringsförutsättningar som låg till

grund för dåvarande byggnadsnämndens beslut (BN 17 december 2019) om uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön.

Detaljplanen bedöms möjliggöra etablering av fler arbetsplatser, som i sin tur kan locka fler personer att bosätta sig i Göteborg. Den tänkta placeringen invid bron i Frihamnen innebär en verksamhetsetablering i ett tidigt skede som kan bidra till en ökad attraktivitet för framtida stadsutveckling av området när stadskärnan växer över älven.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 – 2018 på uppdrag av dåvarande byggnadsnämnden och fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att aktuella kvarter inom planområdet följer principerna i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, med kvarter utmed Hisingsbron. Kvarterens vinklar och mått är dock anpassade efter planeringsförutsättningarna från 2019. Kvarterens utformning kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningen kommer att beakta barns bästa vid framtagande av planen med stöd av en social- och barnkonsekvensanalys som kommer att tas fram under planarbetet. Planen genererar inget behov av skol- eller förskoleplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör