

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-25

SBN 2025-05-20

Diarienummer SBF-2023-00408

(LIS diarienummer 0465/21)

Handläggare

Linus Sandberg

Telefon: 031-368 18 03

E-post: linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en större stadsbyggnadsutveckling där Brunnsbo blir del av den utvidgade innerstaden med högre täthet och funktionsblandning.

Detaljplanen ger möjlighet för en utbyggd kollektivtrafik i form av spårväg, bussgata med tillhörande hållplatslägen, lokalgator, parkmark, gång- och cykelvägar på allmän plats samt en förtätning med nya bostäder, förskola, kontor, parkeringshus och centrumverksamheter på kvartersmark. Detaljplanen omfattar cirka 1300 lägenheter varav cirka 200 studentlägenheter, centrumverksamheter, kontor och åtta avdelningar förskola.

Ny bebyggelse föreslås till största del längs Litteraturgatan på intilliggande impedimentytor, parkeringsplatser och mindre värdefulla grönytor. Detaljplanen innebär att Brunnsbotorget flyttas till nya handelslokaler placerade i anslutning till den nya bytespunkten med hållplatser för både buss- och spårvagnstrafik intill den nya pendeltågstationen. Det nya torget blir därmed en naturlig mötesplats för såväl boende som förbipasserande, med lättillgänglig och utökad handel och service. Den befintliga torgbyggnaden föreslås ersättas av ett nytt bostadskvarter. Detaljplanen medför vidare uppförandet av en förskola på en grönyta väster om Brunnsboskolan.

Bebyggelsens utformning bedöms ta avstamp i klassisk, traditionell arkitektur med huvudbyggnader placerade utmed trädplanterade gator, med tydligt markerade bottenvåningar och sadeltak med möjlighet till takkupor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Staden genomför två infrastrukturprojekt som är direkt kopplade till detaljplanen och till sverigeförhandlingen. I Sverigeförhandlingen finns åtaganden som staden behöver genomföra för att få delfinansiering av dessa infrastrukturprojekt. Åtgärderna har att göra med bostäder längs den aktuella sträckan av Litteraturgatan. De åtgärder som finns kopplade till projektet och de infrastrukturprojekt som ska genomföras håller en tidplan för att kunna tillgodose den delfinansiering som staden har räknat med.

Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanen kommer att generera ett ekonomiskt finansieringsöverskott som beräknas uppgå till cirka 20 mnkr.

Exploateringsnämnden får utgifter bestående av bland annat byggnation av allmän plats för gata, gång- och cykelväg, park, skydd och torg samt utgifter för bland annat skyfallsåtgärder, undersökningar, kompensationsåtgärder, lantmäteriatgärder samt fastighetsbildning som totalt bedöms uppgå till cirka 265 mnkr.

Exploateringsnämnden får inkomster bestående av markförsäljning och exploateringsbidrag. Projektets inkomster bedöms uppgå till cirka 285 mnkr.

Förutom utgifter ovan tillkommer kostnader för utbyggnad av förskola för åtta avdelningar. Dessa kostnader ligger utöver exploateringskalkylens kostnader och bör ses som samhällsinvesteringar.

Exploateringsnämnden får minskade intäkter för arrendet som sägs upp till följd av exploateringen.

Stadsmiljönämnden får något ökade kostnader för driften av ny allmän plats GATA, GCVÄG, PARK, SKYDD och TORG. Drift av spårväg finansieras via banavgiften.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan, kostnader för ränta och avskrivningar och driftkostnader av allmänna VA-anläggningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bedömning är att detaljplanen har en positiv påverkan på uppfyllelse av Göteborgs Stads miljömål. Detaljplanen påverkar till största del redan ianspråktagen mark för parkering och andra bostadskomplement. Detaljplanen medför ny bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge som ger förutsättningar för fler människor att resa kollektivt både i Göteborg samt inom regionen. För stora delar av den befintliga bostadsbebyggelsen bedöms både luftkvalitet och ljudmiljö främjas i och med att ny bebyggelse utgör ett skydd mot större infrastruktur. Förorenade områden saneras vid ett genomförande av detaljplanen och nya hållbara resesätt minskar behovet av egen bil.

Detaljplanens genomförande innebär att vissa naturvärden kommer att påverkas. Det handlar i första hand om alléer som är skyddade, men också ett antal rödlistade samt skyddsvärda träd. Alléerna står idag i gatusektionen som avses breddas för att göra plats för spårväg. De alléer som tas bort kommer att ersättas i den nya gatusektionen. Träd som tas bort på Stadens mark ska kompenseras enligt Göteborgs Stads riktlinjer. Vidare sparas brynzoner mot Tingstadsberget och Arödsberget för att värna om den ekologiska mångfalden och de träd som är möjliga att bevara påförs skydd.

Nya områden för rekreation tillskapas inom stadsdelen. Särskilt viktigt är den stadsdelspark som tillskapas då det är en stor brist som har identifierats i arbetet. Stadsdelsparken ligger väl skyddat inne i Brunnsbo och har ett stort upptagningsområde.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Förbättrade och trygga gång- och cykelmöjligheter till och från Brunnsbo kan få positiva effekter på barns möjlighet att röra sig självständigt mellan olika områden. Tillkomst av bostadsgårdar ger möjlighet till utevistelse för barn. Fler lekmöjligheter i en utökad och upprustad park ger möjlighet att även tillföra lekzoner för

olika funktionsnedsättningar och variationer. En ny förskola ger fler barn möjlighet att gå på en förskola nära sin bostad.

Brunnsbo föreslås att omvandlas till en levande och sammanhållen stadsdel, där människor kan bo och arbeta med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Den planerade pendeltågsstationen och spårvägen kommer att göra det möjligt för invånarna att enkelt pendla till och från stadens centrum och andra delar av regionen. Genom att skapa nya torg och mötesplatser blir Brunnsbo ett livligt nav för både invånare och besökare, där man kan njuta av en mångfald av aktiviteter och möjligheter.

Förslagen för att göra stadsdelen tätare och mer varierad syftar till att maximera utnyttjandet av det goda läget i staden och skapa en mer dynamisk miljö. Genom att överbygga befintliga barriärer, både fysiska och sociala, blir det enklare att passera mellan olika områden och att hitta sin väg runt Brunnsbo.

Fokus läggs också på att göra vardagslivet enklare och mer hållbart för invånarna, med närhet till grönska, handel och andra viktiga tjänster. Genom att erbjuda olika former av boende och upplåtelse ges alla invånare möjlighet till ett attraktivt boende, oavsett livssituation. Åtgärdsförslagen som föreslås betonar vikten av att skapa trygga och välkomnande stadsmiljöer, där gående och cyklister prioriteras och där grönområden och parker erbjuder möjligheter till lek, rekreation och återhämtning.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Kvalitetsprogram
7. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås fatta beslut om att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra granskning för detaljplanen. Granskning förväntas påbörjas två till tre veckor efter nämndens beslut.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Litteraturgatan i Brunnsbo på Hisingen cirka 3 km norr om Göteborgs centrum och sträcker sig mellan Oskar Rings plats i norr till Brunnsbomotet i söder.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en större stadsbyggnadsutveckling i Brunnsbo med en utbyggd kollektivtrafik i form av spårväg, bussgata och hållplatslägen samt en förtätning med nya bostäder, förskola, kontor, parkeringshus och centrumverksamheter.

Planen ska möjliggöra en utveckling där Brunnsbo blir del av den utvidgade innerstaden med högre täthet och funktionsblandning, Litteraturgatan omvandlas till ett stadsmässigt stråk med en blandad stadsbebyggelse och entréer mot gatan samt där Brunnsbotorget blir en starkt tyngdpunkt på centrala Hisingen med kontors-, handels- och mötesplatser intill den nya pendeltågstationen och spårvagnshållplatsen.

Planen syftar även till att skapa goda boendemiljöer och säkerställa god tillgång till kommunal service såsom förskola, gång- och cykelvägar samt tillräckliga torg-, park- och rekreationsytor för både befintliga och tillkommande bostäder.

Detaljplanen omfattar cirka 1300 lägenheter varav cirka 200 studentlägenheter, centrumverksamheter, kontor och åtta avdelningar förskola.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget:

- Det nya torget placeras i direkt anslutning till knutpunkten och bildar navet i det framtida Brunnsbo med nya bostäder, handel och service.
- Den planerade bebyggelsen utgör en ny årsring ut mot Litteraturgatan och nya Backavägen som består av en mer småskalig kvartersbebyggelse i syfte att överbrygga Brunnsbos storskalighet som bland annat präglas av högre skivhus och stora öppna markparkerings.
- Den nya bebyggelsen består av en stadsmässigt utformad täthet med blandat innehåll för att öka förutsättningarna för ett levande stadsliv och öka tryggheten för både boende och de som rör sig igenom området.
- Mindre platsbildningar med strategiska lokallägen i söder markerar infarterna som tidigare präglats av bilburen trafik men som nu viktas nu om för att prioritera gående och cyklister och biltrafik i lägre hastigheter när parkeringarna bebyggs och trafikrörelser lämnar plats för intimare bostadsmiljöer.
- Brunnsbos siluett ut mot staden är tydligt synlig från stora delar av Göteborg med de ikoniska höga skivhusen som rytmiskt kantar Litteraturgatan och den intilliggande parkeringen. Bebyggelseförslagets innebär ett tillskott av nya högre kontorshus som tecknar sig söderut mot Göteborgs centrala stadsdelar och därigenom kompletterar Brunnsbos befintliga stadsbild.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, som anger blandad stadsbebyggelse med inriktningen utvidgad innerstad för den södra delen av planområdet och inriktningen mellanstadens centrala områden för den norra delen av planområdet. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Vid förtätning i mellanstadens centrala delar ska funktionsblandning och blandade boende- och upplåtelseformer eftersträvas

En större stadsomvandling samt flytt av torgläget (Brunnsbotorget) i Brunnsbo är också en viktig inriktning i översiktsplanen där ”Brunnsbo torg” pekas ut som en tyngdpunkt på centrala Hisingen. Översiktsplanen pekar ut Litteraturgatan och området kring den nya pendeltågstationen som ett framtida omvandlingsstråk som ska möjliggöra en utveckling av blandad stadsbebyggelse där angöring och ny bebyggelse ska ske direkt från gatan.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen

För området gäller nedanstående detaljplaner:

- 1480K-2-5583, som vann laga kraft år 2022. Planens genomförandetid går ut 2027-01-11.
- 1480K-II-5052, som vann laga kraft år 2010. Planens genomförandetid har gått ut.
- 480K-II-4870, som vann laga kraft år 2006. Planens genomförandetid har gått ut.
- 1480K-II-3320, som vann laga kraft år 1973. Planens genomförandetid har gått ut.
- 1480K-II-3153, som vann laga kraft år 1967. Planens genomförandetid har gått ut.
- 1480K-II-3084, som vann laga kraft år 1964. Planens genomförandetid har gått ut.
- 1480K-II-3047, som vann laga kraft år 1962. Planens genomförandetid har gått ut.
- 1480K-II-2963, som vann laga kraft år 1962. Planens genomförandetid har gått ut.

För området gäller nedanstående fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning):

- 1480K-III-5407, upprättades 1962.
- 1480K-III-5371, upprättades 1962.
- 1480K-III-5943, upprättades 1966.
- 1480K-III-6304, upprättades 1969.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-18 att genomföra samråd om detaljplan för detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa. Utöver samrådsbeslutet togs även beslut om ett yrkande enligt nedan:

I stadsbyggnadsnämnden

1. Genomföra samråd om detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa.
2. Inriktningen för det fortsatta planarbetet ska vara att justera Litteraturgatans gatusektion så att gaturummet mer konsekvent följer den klassiska kvartersstadens utformning, med rakare fasadlinjer och tydligare korsningar, i enlighet med utformningen i Göteborgs Utvidgade Innerstad, samt att fotgängarkopplingen mellan tillkommande bebyggelse och den planerade tågstationen ytterligare ska utvecklas och förstärkas

Samrådstiden var 2024-08-14-2024-09-24. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3, samt på Community center Brunnsbo, Folkvisegatan 14. Ett samrådsmöte anordnades 2024-08-27 med ca 200 deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2025-04-25.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd:

- planområdet har ökat och minskat i några mindre lägen för att säkerställa behov av allmän plats.
- frågor om buller, skyfall, farligt gods, artskydd, dagsljus, solljus, geoteknik och markmiljö har studerats vidare i kompletterande utredningar samt vid behov följts upp med planbestämmelser för att säkerställa lämplig markanvändning.
- utformningen av gatumarken justerats så att korsningar och cirkulationer, med tillhörande gång- och cykelbanor, har minskat i omfattning, vilket har möjliggjort att bebyggelsekvarteren kan följa gatan i högre utsträckning.
- bebyggelsen kantar/följer gatan tydligare genom att flera tidigare indragna kvartershörn nu är slutna. Gällande buller- och dagsljuskrav medför dock att några kvarter fortsatt behöver ha avfasningar/indrag mot/från gatan för att bebyggelsen ska vara genomförbar.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den är av principiell beskaffenhet när det gäller antalet bostäder och påverkan på stadens infrastruktur och karaktär.

Stadsbyggnadsnämnden och byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2020-12-15	att godkänna startplan för år 2021 där detaljplanen ingår som detaljplan för bostäder vid Humoreskgatan m.fl.
BN 2021-11-03	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplanen (delegationsbeslut)
SBN 2024-06-18	att genomföra samråd om detaljplanen

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-04-22 av Eva Tenow. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas. Samråd med länsstyrelsen i frågan hölls i samband med samrådet för detaljplanen. Länsstyrelsen bedömde i samrådet att:

”betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Planens påverkan på ett antal miljöaspekter och möjlighet att avhjälpa den sannolika miljöpåverkan behöver utredas vidare och i säkerställas i planhandlingarna på ett lämpligt sätt.

I samrådshandlingen har flera risker identifierats med en betydande påverkan på planområdet. Bland annat risk för olycka med godstransporter av farligt gods, risk för översvämning till följd av skyfall, risk för markföroreningar, stabilitetsrisker, risk för buller och risk för vibrationer. Kommunen bedömer att riskerna sannolikt går att avhjälpa med olika skyddsåtgärder. Länsstyrelsen delar den bedömningen men då åtgärderna inte är tillräckliga eller delvis saknas, är riskerna fortsatt oacceptabelt höga.

Vidare saknas underlag för bedömning MKN luft och planförslagets påverkan på skyddade arter.”

Inför granskningen har bedömningsunderlag för MKN luft och planförslagets påverkan på skyddade arter studerats vidare i en luftmiljöutredning respektive in artskyddsutredning (som bland annat baserats på en ny artinventering). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller att artskyddet aktualiseras eller att den kontinuerliga ekologiska funktionen bryts för den lokala fladdermus- och fågelfaunan. Även frågor om buller, skyfall, farligt gods, artskydd, dagsljus, solljus, geoteknik och markmiljö har studerats vidare i kompletterande utredningar samt vid behov följts upp med planbestämmelser för att säkerställa lämplig markanvändning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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. Förvaltningen bedömer att förslaget delvis stämmer överens med förslaget. För de delar som inte stämmer överens och inte heller är möjliga att införliva finns tidigare fattade beslut av statliga myndigheter och kommunala förvaltningar rörande större infrastrukturprojekt som påverkar möjligheterna att bygga ut enligt förslaget.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Förvaltningen bedömer att den nya bebyggelse består av en stadsmässigt utformad täthet med blandat innehåll som ökar förutsättningarna för ett levande stadsliv och ökad

trygghet för både boende och de som rör sig igenom området. Bebyggelsens utformning bedöms ta avstamp i klassisk, traditionell arkitektur med huvudbyggnader placerade utmed trädplanterade gator, med tydligt markerade bottenvåningar och sadeltak med möjlighet till takkupor.

Kontoret har utrett möjligheter till slutna kvarter men konstaterar att det inte är möjligt på grund av gällande buller- och dagsljuskrav som inte innehålls för vare sig befintlig eller ny bebyggelse vid en sådan utformning. Möjligheten till kvartersstruktur närmast Litteraturgatan omöjliggörs av spårvägens utbredning och höjden på de befintliga skivhusen. Detaljplanen föreslår i stället andra typer av gränsmarkeringar och rumsliga indelningar för att definiera bostadsgårdarna i syfte att skapa attraktiva platser, både privata och publika.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Förbättrade och trygga gång- och cykelmöjligheter till och från Brunnbo kan få positiva effekter på barns möjlighet att röra sig självständigt mellan olika områden. Tillkomst av bostadsgårdar ger möjlighet till utevistelse för barn. Fler lekmöjligheter ger möjlighet att även tillföra lekzoner för olika funktionsnedsättningar och variationer. En ny förskola ger fler barn möjlighet att gå på en förskola nära sin bostad.

Planen bedöms generera ett behov av 250 skolplatser och 175 förskoleplatser. Dessa tillgodoses inom aktuell plan genom utrymme på Brunnboskolan och tillskapande av förskola om 8 avdelningar inom detaljplanen och i närliggande befintliga förskolor. Förskolan håller en god nivå på friyta vilken är inom ramprogrammets riktlinjer.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet handlar om kvarstående bedömda risker kopplat till buller, skyfall och farligt gods samt frågor om naturvärden och artskydd. Flera boende önskar också behålla markparkeringar och ta bort/minska exploateringen. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med bland annat föreslagna ändringar:

- planområdet har ökat och minskat i några mindre lägen för att säkerställa tillräckligt behov av allmän plats
- ytterligare bestämmelser utifrån markens anordnande och skydd mot störningar har införts kopplat till frågor om buller, skyfall samt farligt gods har införts
- bebyggelsen följer gatan i högre utsträckning samtidigt som trafikförslagen har minskat i omfattning vid korsningar och cirkulationer
- byggrätterna är mer reglerade kring placering, utnyttjandegrad och höjd på byggnadsverk

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan