

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-26

Stadsbyggnadsnämnden 2023-02-21

Diarienummer SBF 2023-00242

(LIS diarienummer 0304/21)

Handläggare

Hugo Lindblad

Telefon: 031-368 16 21

E-post: hugo.lindblad@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för samråd om detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg.

Sammanfattning

Läge: Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation.

Syfte: Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya gator för att trafikalt knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt i närområdet (t.ex. västlänkens östra station) med omgivande delar av staden. Syftet är att också att Centralenområdet ska kopplas samman med Götaleden, detta görs främst via en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för att Kämpegatan senare kan/har möjlighet att ansluta till en bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett kvarter med centrumverksamheter, kontor och bostäder samt en torgyta.

Ett övergripande syfte med planen är att utveckla en attraktiv stadsmiljö med god framkomlighet där gaturummet är anpassat för gående, cyklister bilar. Gaturummet ska samtidigt vara flexibelt för att i framtiden kunna trafikeras med kollektivtrafik.

Planens innehåll: Planen möjliggör ett kvarter på 6-14 våningar. I kvarteret kan verksamheter anordnas i våning 1-3 och bostäder från våning 3 och uppåt. Totalt möjliggörs ca 4500 kvm för centrumverksamheter och 400 st studentbostäder.

Planen möjliggör även en torgyta öster om Västlänken station centralen samt gator mellan Götaleden och centralstationen. En av gatorna (Kämpegatan) föreslås som huvudgata med Boulevardkaraktär. Gatan möjliggörs för fyra grönzoner varav 2 är planerade för att kunna inrymma större träd.

I närområdet finns det få bostäder samt stor brist på parker och annan offentlig friyta. För att få en attraktiv och levande stad bedöms det som viktigt att tillskapa bostäder i området och för att göra acceptabel/attraktiv miljö för de boende och för de som vistas i området möjliggörs en mindre torgyta samt en gård.

Det aktuella förslaget är en avvägning mellan att möjliggöra en hög exploatering men samtidigt tillskapa en acceptabel/attraktiv miljö med friyta och bostäder till området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet utförs inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen uppskattar i detta tidiga skede att projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott. Projektet ingår i programområdet för Centralenområdet i Älvstaden och utgör en del i den övergripande Älvstadsekonomi. Exploateringsnämnden får inkomster från markförsäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag och utgifter för markförvärv, inlösen av mark, utbyggnad av allmän plats, ledningsomläggningar, marksanering och förrätningskostnader. Detaljplanen förväntas även bidra ekonomiskt till det nya parkstråket vid Gullbergsstrand.

Bedömning ur ekologisk-, och social dimension

Området för planansökan ligger bland annat nära centralstationen, västlänken och Nils Ericson Terminalen och har således nära till god kollektivtrafik. I området finns också bra förbindelser för gående och cyklister. Den tillkommande Kämpegatan planeras med goda ytor för gående och med pendelcykelstråk. I Kämpegatan ges också möjlighet för att kunna anordna busshållplatser vid en eventuell utbyggnad av en bangårdsförbindelse. Det bedöms finnas goda möjligheter att kunna förflytta sig utan bil och det finns en stor flexibilitet i sätt att förflytta sig. Detta bedöms bra ur ett miljöperspektiv.

Friyta: Det är brist på park och naturmiljö i området. Målvärdet 15% offentlig friyta i Centralenområdet uppnås inte med hjälp aktuell detaljplan. Detaljplan bidrar (genom det planerade torget) till att höja den procentuella andelen friyta i Centralenområdet Även om inte målvärdet för friyta uppnås bedöms planen ha en positiv verkan utifrån både ett ekologiskt perspektiv och ett social dimension eftersom den bidrar till en ökad andel friyta

Gård: Eftersom det är brist på friyta i området har det bedömts viktigt att en attraktiv vistelseyta för de boende tillskapas inom kvarteret.

En gårdsyta möjliggörs i planen. Gårdsytan kommer att vara skyddad mot trafikbuller och få relativt låga ljudnivåer. En planbestämmelse har införts om det på gården ska finnas ett jorddjup på minst 0.6 m. Detta är tillräckligt för att få en grön gård med viss växtlighet som t.ex. gräs och buskar, dock är djupet inte tillräckligt högt för att kunna plantera träd. Att möjliggöra för grönska på gården bedöms viktigt ur en ekologisk dimension och ur en social dimension.

Gårdsytan är dock inte speciellt stor, ca 1000kvm vilket endast ger en gårdsyta på ca 5 kvm gård / 100 BTA bostäder. Därför har en bestämmelse även införts om att terrasser ska uppföras på minst 25% av takytan. Gårdsytan och takterrasserna bedöms tillsammans bidra till en attraktiv utemiljö för kvarteret.

Kämpegatan: Kämpegatan planeras bli ett viktigt stråk från Göta Älv genom Gullbergsstrand och vidare genom Centralenområdet för att sedan ansluta till en eventuell framtida bangårdsförbindelse. Gatan har bedömts viktig för gående, cyklister, kollektivtrafik och bilar. För att möta behovet av yta planeras gatan bli bred(39m). För att trots den relativa bredden på gatan skapa ett attraktivt gaturum planeras 4 zoner med grönska i gatan vara 2 zoner planeras för att kunna innehålla stora träd och två zoner planeras för en småskaligare grönska. Att få in träd i gaturummet har bedömts viktigt både för att skapa ett attraktivt gaturum och bryta upp rummet i en mänskligare skala samt för att få in grönska i ett område med relativt lite grönska. Att få in gröna zoner i gatan bedöms positivt ur ett ekologiskt perspektiv.

Barnperspektiv: Barnkonventionen blev svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Geotekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2022-03-15
7. Trafik- och industribullerutredning, WSP, 2022-06-16
8. Trafik och utformningsförslag, Sweco, 2022-11-25
9. Mikroanalys inom detaljplan för Kämpegatan, Ramboll, 2022-09-19
10. Trafikmodell för Centralenområdet, Sweco, 2022-08-19
11. Undersökning om beslutande miljöpåverkan med beslut, Stadsbyggnadskontoret
12. Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen, 2022-04-13
13. Stomljud- och komfortvibrationsutredning, WSP, 2022-09-22
14. Grönstrukturutredning för Dp. Kämpegatan, Park- och naturförvaltningen, 2022-07-12
15. Mobilitet- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2022-12-13
16. PM risk, WSP, 2022-06-20
17. Bedömning av behov av kompensationsåtgärder, Stadsbyggnadskontoret, 2022-02-09
18. Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) inför samråd, Stadsbyggnadskontoret, 2022-03-09
19. Dagsljusutredning, Afry, 2023-01-19
20. PM Skyfallsanalys, Kretslopp och vatten, 2023-01-20

Ärendet

Planen innebär att gator inom Centralenområdet kommer att byggas ut. Gatorna kommer binda samman området och bland annat koppla ihop Götaleden och centralstationen. Planen möjliggör även en ny kvartersbyggnad med centrumverksamheter och bostäder som är en del i utvecklingen av området. Planen innebär också att ett nytt mindre torg kommer att uppföras.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Läge: Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, cirka 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation.

Syfte: Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förlängning av den befintliga Kämpegatan söderut för att trafikalt knyta samman pågående detaljplaneprojekt och utbyggnadsprojekt (t.ex. Västlänken östra station) i närområdet med omgivande delar av staden. Kämpegatan ska också kunna ansluta till en eventuell framtida Bangårdsförbindelse.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en torgyta och bebyggelse inom ett kvarter med centrumverksamheter och bostäder väster om den föreslagna förlängningen av Kämpegatan.

Planen möjliggör ett kvarter på 6-14 våningar. I kvarteret kan verksamheter anordnas i våning 1-3 och bostäder från våning 3 och uppåt. Totalt möjliggörs ca 4500 kvm för centrumverksamheter och 400 st studentbostäder.

Planen möjliggör även en torgyta söder om det i detaljplanen planerade kvarteret och öster om Västlänken station centralen samt gator mellan Götaleden och centralstationen. En av gatorna(Kämpegatan) är en huvudgata med boulevardkaraktär. Gatan möjliggörs för fyra grönzoner varav 2 är planerade för att kunna inrymma större träd.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är:

- Att med attraktiva gaturum knyta samman området.
- Att det tillkommande kvarteret ska bidra med bostäder i ett område med mycket verksamheter.
- Att verksamheter ska anordnas mot kvarterets samtliga fasader för att ge bra förutsättningar till en levande och trygg stadsmiljö.
- Att tillskapa friyta i ett område med lite friyta.

Bakgrund

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 byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-03-22	att anteckna Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet v 2.0, till byggnadsnämndens protokoll.
2021-02-09	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Översiktsplanen: Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Exploateringen sker i huvudsak på redan ianspråktagen mark. I översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö framgår att den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Planförslaget innebär kvartersstruktur med inslag av platsbildningar.

Ingen betydande miljöpåverkan: Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-12-20 av Maria Lejon, enhetschef, detaljplan. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget stämde av med Länsstyrelsen på ärendesamråd den 2022-10-07. Länsstyrelsen delade kontorets bedömning.

GUI: Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Kontoret bedömer att planförslaget stämmer med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget. Planförslaget föreslår i likhet med GUI'n en kvartersstruktur med inslag av platsbildningar.

Kommunfullmäktiges budget 2023: I stadens budget 2023 framgår att flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Planförslaget innehåller både centrumverksamheter, kontor och bostäder med levande bottenvåningar i alla riktningar. Utformningsbestämmelser finns bland annat avseende markerad sockelvåning och andel glasyta i gatuplan men inga vidare bestämmelser om fasadarkitektur.

Friyta, förskola, skola: I närområdet till planen finns det få bostäder samt stor brist på parker, offentlig friyta och skola och förskola. För att få en attraktiv och levande stad bedöms det som viktigt att tillskapa bostäder i området. Eftersom det är brist på förskola och friyta bedöms det i dagsläget inte önskvärt med många barn i området och därför har det bedömts lämpligt med studentbostäder då det i regel genererar färre barn än ”vanliga” bostäder.

Dock fordrar studentbostäder ändå några platser vilka inte kommer tillgodoses inom planen. Förskola tillskapas inom ”Detaljplan för överdäckning av Götaleden” som ligger direkt norr om planområdet och som väntas antas 2023. Brist på förskoleplatser kommer dock att fortsätta råda. Stadens hållning är att man i samband med utvecklingen av Gullbergsvass och andra närområden kommer arbeta för fler förskoleplatser. I dagsläget pågår dock ingen planering av Gullbergsvass. Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagandet av detaljplanen.

Avvägning exploatering: Området ligger centralt i Göteborg och har närhet till väldigt bra kollektivtrafik och har god tillgänglighet för cyklande, bilister och gående. De goda förutsättningarna utifrån tillgänglighet och framförallt den väldigt goda tillgängligheten till kollektivtrafik gör att staden önskar en hög exploatering på den aktuella platsen. Samtidigt är det brist på friyta inom och i närheten av planområdet. För att göra

acceptabel miljö för de framtida boende och för de som vistas i området möjliggörs en mindre torgyta samt en bostadsgård. Torgytan är främst till för alla som vistas i området. Gården är till för de boende och ger en möjlighet till relativt bullerskyddad utomhusmiljö. Då gårdsytan är relativt liten tillskapas även takterrasser för de boende.

Exploateringen är väldigt hög men har begränsats. En hög kontorsbyggnad på fastigheten och bebyggelse på torgytan är exempel på hur man skulle kunna öka exploateringen ytterligare. Men eftersom det är brist på friyta och bostäder har det bedömts som viktigt att tillskapa detta för att skapa en god bebyggd miljö i området. Det aktuella förslaget är således en avvägning mellan att möjliggöra en hög exploatering men samtidigt tillskapa friyta och bostäder till området.

Bedömning: Sammantaget bedöms i detta skede nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. avdelningschef detaljplan