

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-08-30

SBN 2024-09-24

Diarienummer SBF-2024-00701

Handläggare

Sandra Trzil

Telefon: 031-368 15 51

E-post: sandra.trzil@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för detaljplan för hotell och verksamheter inom del av före detta Lyckholms bryggeriområde, inom stadsdelen Skår

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för hotell och verksamheter inom del av före detta Lyckholms bryggeriområde, inom stadsdelen Skår med standardförfarande.

Sammanfattning

Planområdet består enbart, eller till största del, av kvartersmark och ligger inom före detta Lyckholms bryggeriområde intill Mölndalsån cirka en kilometer söder om Korsvägen. Området angränsar till Almedals fabriker och Skårs Led i söder, Mölndalsån i väster, Västkustbanan/E6 i öster samt Nellickevägen och World of Volvo i norr. Före detta Lyckholms bryggeriområde är en kulturmiljö med bevarandevärden upptagen i stadens bevarandeprogram och skyddad i gällande plan.

Syftet med planen är att pröva en annan omfattning, utformning och innehåll på bebyggelsen i den östra delen av före detta Lyckholms bryggeriområde, än den gällande detaljplanen tillåter. Den nya bebyggelsen som avses prövas består, enligt de tidiga skisserna i planbeskedet, av dels en lägre byggnad, dels en 29 våningar hög byggnad med handel i bottenvåning, verksamheter, kontor och hotell, totalt cirka 25 000 kvm BTA. Delar av den befintliga bebyggelsen föreslås rivas. Ett par befintliga bevarandevärda fasader kan komma att rivas och återuppbyggas för att skapa en mer robust struktur för området och omgivningen. I planarbetet är det viktigt, och det finns möjlighet till, att skapa en god helhet med pågående omkringliggande planering.

I det fortsatta planarbetet studeras vidare utformning och gestaltning av bebyggelsen och ett högt hus i synnerhet, anpassning till och bevarande av kulturmiljön, stadsbild, kopplingar mot omgivningen och det blågröna stråket utmed Mölndalsån, risk från farligt gods-led, buller, luftmiljö, trafik och parkering, dagvatten- och skyfall och skydd av området från översvämning vid höga flöden i Mölndalsån.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknats med intressent. Detaljplanen bedöms i detta tidiga skede inte medföra några större kommunala investeringar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen bedöms, i detta tidiga skede, i olika omfattning påverka miljömålen angivna i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Göteborgs Stads miljömål som berör naturen, att skydda arters livsmiljöer och att se till att naturvärden ökas, renare vattendrag, hav och sjöar samt att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön, bedöms få varken positiv eller negativ påverkan vid ett genomförande av förslaget.

Göteborgs Stads miljömål som berör klimatet, med delmål att minska energianvändningen i bostäder och lokaler, producera förnybar energi, minska klimatpåverkan från transporter samt minska klimatpåverkan från inköp, bedöms inte ge någon påverkan på målet, med ett undantag. Delmålet om att minska klimatpåverkan från transporter, bedöms få positiv påverkan då verksamheter planeras till kollektivtrafikhöga läge med god tillgång till cykelbanor.

Göteborgs Stads miljömål som berör människan, med delmål som att minska användningen av skadliga ämnen, säkra god luft och ljudmiljö för göteborgarna samt säkra tillgång till grönområden och nyttja ekosystemtjänster bedöms ge ingen eller positiv påverkan. För delmålen om en god luft- och ljudmiljö för göteborgarna bedöms planen ge positiv påverkan då verksamheter planläggs i kollektivtrafikhöga läge.

Planförslaget bedöms, i detta tidiga skede, inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Risk för översvämning på grund av höga flöden i Mölndalsån kommer att studeras i fortsatt planarbete.

Bedömning ur social dimension

Lyckholms före detta bryggeriområde har historiskt sett, sedan ursprungsverksamheten lades ned 1975, huserat replokaler, föreningsliv och andra verksamheter kopplade till unga och som är känsliga för höga hyror. Vid omvandling av befintliga byggnader och etablering av nya kontorshus medför det att byggnader med låga hyror rivs eller byggs om/rustas upp och kvarteret får en högre standard. Det är positivt utifrån flera aspekter, men den sammanvägda bedömningen ur social dimension är att det medför en negativ påverkan på mångfald och jämställdhet.

Etablering av hotellverksamhet, fler kontor och aktiva bottenvåningar kan bidra till stadslivet och livligare, tryggare stadsmiljö genom fler människor i rörelse.

I övrigt har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv i detta tidiga skede.

Bilagor

Övriga handlingar

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Beslutet innebär att förvaltningen får i uppdrag att upprätta Detaljplan för hotell och verksamheter inom del av före detta Lyckholms bryggeriområde, inom stadsdelen Skår.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger inom före detta Lyckholms bryggeriområde intill Mölndalsån cirka en kilometer söder om Korsvägen. Området angränsar till Västkustbanan/E6 i öster, Almedals fabriker och Skårs Led i söder, Mölndalsån och Nellickevägen i väster samt World of Volvo och Nellickevägen i norr. Det kommer att bestå enbart, eller till största del, av kvartersmark, beroende på kommande planavgränsning.

Före detta Lyckholms bryggeriområde finns utpekad i Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg II, antagen 1999, som en ovanligt väl bibehållen industrimiljö samt skyddad i gällande plan.

Syftet med planen är att pröva en annan omfattning, utformning och innehåll på bebyggelsen i den östra delen av före detta Lyckholms bryggeriområde, än den gällande detaljplanen tillåter. Den nya bebyggelsen som avses prövas består, enligt de tidiga skisserna i planbeskedet, av dels en lägre byggnad, dels en 29 våningar hög byggnad med handel i bottenvåning, verksamheter, kontor och hotell, totalt cirka 25 000 kvm BTA.

Uppdraget innebär att delar av de gamla fabriksbyggnaderna, den gamla jäs- och lagerkällaren i bryggeriområdets östra del, föreslås rivas och ersättas av ny bebyggelse. För att skapa en mer robust struktur för området och omgivningen kan det komma att prövas rivning och återuppbyggnad av ett par befintliga bevarandevärda fasader. Planavgränsningen kan även komma att omfatta större del av den befintliga äldre bebyggelsen inom området för att ge den en ändamålsenlig användning, pröva vissa anpassningar för att uppnå en bra helhet samt säkerställa fortsatt bevarande av kulturmiljön. Även angränsande allmän plats kan vid behov ingå i planområdet.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, och den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång, antagen av kommunfullmäktige i april 2017.

En planeringsstrategi och uppföljning av översiktsplanen har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26. Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsåns dalgång bedöms vara delvis aktuell men ha delar som är inaktuella eller inte längre relevanta eftersom stora delar av planförslaget har genomförts. Exempel på sådant som är inaktuellt är redovisningen av riksintressen, hänvisning till riktlinjer för farligt gods samt planeringsnivåer för Mölndalsån. Det finns också behov av att uppdatera markanvändningskartan i översiktsplanen för att den ska stämma bättre överens med ambitionen i fördjupningen samt den utveckling som skett inom geografien sedan fördjupningen antogs. För planområdet innebär det en övergång från klassificeringen *övrig mellanstad* till *utvidgad innerstad*, i enlighet med FÖP:ens inriktning på tät stadsbebyggelse av central karaktär.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet 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.

Gällande plan anger markanvändningen P – *parkering* i den gamla jäs- och lagerkällaren. I planarbetet skall mobilitetsstrategiska åtgärder utredas. Utöver det anger gällande plan bestämmelserna q₃ – *huset skall bevaras, fasad mot söder och öster får ej förvanskas*, b₁ – *byggnadens fasad skall dimensioneras att motstå strålning, olyckslast och påkörningslast* samt a₂ – *utökad lovplikt*.

Bakgrund

Fastighets AB Bryggeriet har inkommit med en ansökan om att upprätta detaljplan för ändrad markanvändning från p-däck till hotell/kontor inom f.d. Lyckholms bryggeriområde (Skår 40:5) inom stadsdelen Skår. Byggnadsnämnden beslutade 2018-11-27 om positivt planbesked.

Ärendets handläggning

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 stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2024.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Föreslagen bebyggelse ligger strax söder om Korsvägen på en exponerad och central plats i Mölndalsåns dalgång och ett genomförande av förslaget skulle innebära en förtätning i etablerad stadsstruktur, kollektivtrafiknära läge med närhet till service. Den befintliga bebyggelsen kan få en mer robust markanvändning och möjlighet till komplettering som även kan bidra till att den renoveras och dess kulturmiljövärden kan upprätthållas över tid.

Förslaget stämmer överens med den fördjupade översiktsplanens huvudinriktning för utvecklingen av området - en tät stadsbebyggelse av central karaktär, där bostäder och verksamheter blandas, samtidigt som närheten till natur-, kultur- och rekreativmiljöer förbättras. Längs E6/E20 och järnvägen kan högre byggnader vara en tillgång och skydda mot buller, luftföroreningar och risk för olycka med farligt gods, förutsatt att de studeras i förhållande till den äldre industrimiljöns byggnader. En förutsättning är också att biltrafiken i området inte ökar markant genom exploateringen. Detta innebär att antalet parkeringsplatser inte får öka nämnvärt.

I planarbetet kommer viktiga avvägningar att behöva göras, bland annat bebyggelsens omfattning för att stärka området och dess påverkan på och anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön och bebyggelsen samt stadsbilden. En hög arkitektonisk kvalitet i så väl helhet som detaljer behöver säkerställas.

I närområdet pågår planering som likt detta projekt bidrar till en fortsatt omvandling av Mölndalsåns dalgång från verksamhetsområde till ett mer funktionsblandat område av central innerstadskaraktär. I planarbetet är det viktigt med, och det finns möjlighet till, att skapa en god helhet med pågående omkringliggande planering.

I det fortsatta planarbetet studeras vidare utformning och gestaltning av bebyggelsen och ett högt hus i synnerhet, anpassning till och bevarande av kulturmiljön, stadsbild, kopplingar mot omgivningen och det blågröna stråket utmed Mölndalsån, risk från farligt gods-led, buller, luftmiljö, trafik och parkering, dagvatten- och skyfall och skydd av området från översvämning vid höga flöden i Mölndalsån.

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 planförslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys för området, då relevanta stråk, kopplingar och struktur upprätthålls, exempelvis Skårs Led. I den gamla fabriksmiljön bedöms bevarande av bebyggelsen och bevarande och utveckling av de etablerade historiska öppna platserna som viktiga.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet 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.

Planförslaget medger både nybyggnation och större exteriör ombyggnad av befintlig bebyggelse och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att det i planarbetet kan säkerställas att den nya bebyggelsen i utformningen tar hänsyn till sitt sammanhang samt får en omsorgsfull gestaltning i enlighet med den klassiska arkitekturens kvaliteter.

I planarbetet kommer en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § att göras, för att ta ställning till om planarbetet kan innebära betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning behöver göras.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan