

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-24

SBN 2024-11-19

Diarienummer SBF-2023-00048

(LIS diarienummer 0305 /14)

Handläggare

Anders Dahlgren

Telefon: 031-368 18 90

E-post: anders.dahlgren@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott.

Sammanfattning

Syftet med planen är att utveckla området kring Frölunda Torg och Marconigatan som ett kraftsamlingsområde, i enlighet med översiktsplanen som pekar ut området som utvecklad tyngdpunkt, där ”utveckling av området bör ske med fokus på dels en förtätning och blandning, dels på att stärka stråk och kopplingar.” Därtill syftar planen till att utveckla det offentliga rummets kvaliteter för att bidra till en attraktiv, grön och tät stadsmiljö. Planförslaget innebär att ytorna runt Frölunda Torgs köpcentrum föreslås byggas ut med cirka 950 tillkommande lägenheter och cirka 9000 m² handel, kontor och andra verksamheter samt förskola i funktionsblandade kvarter. En utbyggnad av befintligt köpcentrum och en påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Frölunda Torg ingår också i planförslaget.

Planområdet ligger i södra Järnbrott cirka sex kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt att planområdet väster om köpcentrumet har tagits bort från planområdet enligt delegationsbeslut 2024-03-19, redovisat i stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag. Exploateringsbidrag avser bekosta utbyggnaden av allmän plats inom detaljplaneområdet samt förstärkningsåtgärder av en områdeslekplats utanför planområdet.

Samtliga investeringar i allmän plats är exploateringsfinansierade vilket innebär att kostnaderna täcks av exploateringsbidrag och bedöms, i detta skede, uppgå till ca 130 mnkr.

Exploateringsnämnden får utgifter för projektledningstid och förrättningskostnader. Utgifterna för projektledartid och förrättningskostnader löper fram till 2030 och bedöms uppgå till 1 100 tkr och kommer att belasta projektet då möjligheten att ta betalt inte fanns när detaljplanen startade.

Exploateringsförvaltningen drifts- och förvaltningsekonomi bedöms inte påverkas av detaljplanen. Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll, totalt ca 3,5 mnkr/år. Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploateringsförvaltningens motivering till varför ett negativt resultat är godtagbart är att åtgärderna som planeras att vidtas inom allmän plats kommer att stärka allmänhetens möjligheter att röra sig i och genom detaljplaneområdet på ett enklare och mer trafiksäkert sätt.

Bedömning ur ekologisk dimension

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 som antogs av Kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för programförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet kommer enligt genomförd dagvattenutredning att minska efter genomförandet av planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Planförslaget innebär att nya grönytor tillskapas inom områden som idag består av hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär att vissa befintliga träd kommer att tas bort. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Planförslaget innehåller tillkommande bostäder och verksamheter, vilket innebär ökat antal transporter inom området. Samtidigt ger planförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter genom närheten till kollektivtrafik av hög standard samt förbättringar i och utbyggnad av gång- och cykelnätet. Detta innebär att detaljplanen verkar för en omställning mot hållbara transporter och programförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Planförslaget innebär att bebyggelse tillkommer i anslutning till högt trafikerade gator, vilket sannolikt innebär en lokal försämring av luftmiljön längs dessa samtidigt som luftmiljön innanför dessa gator förbättras. Planförslaget innebär en förtätning av ett område med god kollektivtrafikförsörjning, en blandad stadsmiljö med närhet mellan bostäder, handel och service samt utbyggt gång- och cykelvägnät. Detta kan på sikt

minska antalet transporter och främja hållbara transporter, vilket i sin tur leder till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Med undantag av ytor längs Lergökgatan, Näsetvägen samt Radiovägen/Näsetvägen klaras miljö kvalitetsmålet i hela planområdet. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa innanför och på gårdssidan av tillkommande byggnader. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Övriga delmål

Ett genomförande av planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på övriga delmål.

Bedömning ur social dimension

Den föreslagna utbyggnaden kan alstra underlag för en utökad kollektivtrafik och stärka kopplingarna med övriga staden, vilket kan ge positiva sociala effekter. Om en ökad blandning av upplåtelseformer uppnås inom planområdet så kan detta bidra till att minska segregation och stärka området socialt.

Förstärkningsåtgärder för Spinettplatsen (utanför planområdet) har tagits fram, för att kompensera brister inom plan- och närområdet.

Om befolkningstätheten ökar kan detta också skapa underlag för nytillskott av både verksamheter och service och dessutom ge fler människor tillgång till det redan befintliga utbudet av service, verksamheter, grönområden och lekplatser som finns i närområdet idag.

Byggrätter för förskola tillförs området.

I och med den föreslagna storskaliga omvandlingen ges möjlighet att förändra områdets identitet och skapa en modern stadsmiljö som kan höja områdets anseende hos de boende och inom staden generellt.

En tätare stadsmiljö med tydligare stråk och mer folk i rörelse skapar trygghet i de offentliga rummen. En högre befolkningstäthet kan i sin tur även alstra underlag för en utökad kollektivtrafik vilket kan minska biltrafiken och därigenom ge positiva effekter avseende minskade föroreningshalter, buller och trafikolycksrisker.

En risk är att området även fortsatt är beläget i en starkt trafikerad miljö där dagens problem avseende föroreningar, buller och trafikolycksrisker kvarstår.

De planskilda gång- och cykeltunnlarna samt gångbron till Tynnered förblir otrygga passager över och under Västerleden. Därtill riskerar även de planerade parkeringshusen att bli otrygga miljöer.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Ett krav i planarbetet har varit att tillskapa en områdeslekplats för de yngre barnen inom planområdet. Till följd av att planområdet har minskats ner mellan samråd och granskning har den planerade områdeslekplatsen behövts omlokaliseras utanför planområdet. En lämplig placering har identifierats vid Spinettplatsen på andra sidan Marconigatan där den befintliga lekplatsen bland annat

kommer att förstärkas genom komplettering med tillgänglig möblering, anpassad belysning, förbättrat mikroklimat genom skugga från träd och buskar, upplevelsevärden som tilltalar och fungerar för främst yngre barn.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

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

Utredningar

7. Miljökonsekvensbeskrivning

Ärendet

Ärendet berör granskningsbeslut för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda Torg. Granskning av detaljplanen avses genomföras december 2024 - januari 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger i södra Järnbrott cirka sex kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Det ligger strax norr om Västerleden vid Frölunda Torg och sträcker sig i öst-västlig riktning från korsningen Pianogatan/Södra Dragspelsgatan till Frölunda Torg och tidigare Frölunda Specialistsjukhus. I nord-sydlig riktning sträcker sig området från gångbron över Marconigatan till Lergöksgatan/Radiovägen. Syftet med planen är att utveckla området kring Frölunda Torg och Marconigatan som ett kraftsamlingsområde, i enlighet med översiktsplanen som pekar ut området som utvecklad tyngdpunkt, där ”utveckling av området bör ske med fokus på dels en förtätning och blandning, dels på att stärka stråk och kopplingar.” Därtill syftar planen till att utveckla det offentliga rummets kvaliteter för att bidra till en attraktiv, grön och tät stadsmiljö. Planförslaget innebär att ytorna runt Frölunda Torgs köpcentrum föreslås byggas ut med cirka 950 tillkommande lägenheter och cirka 9000 m² handel, kontor och andra verksamheter i funktionsblandade kvarter. En utbyggnad av befintligt köpcentrum och en påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Frölunda Torg ingår också i planförslaget.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att uppföra ny bebyggelse i kvartersstruktur på de idag öppna parkeringsytorna samt att bygga ut och på befintliga byggnader innehållande köpcentrum och parkeringshus. Detta innebär en förändring av stadsbilden där en ny bebyggelse typologi införs - kvarter med omgivande gator och allmän plats - samtidigt som det befintliga området struktur bekräftas och förstärks genom att köpcentrumet byggs på och ut.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att spegla denna dubbelhet. Nya till- och påbyggnader på köpcentrumet ska spegla den nuvarande stadsbildens karaktär av låga byggnader med betonad horisontalitet samt högre uttrycksfulla byggnader som kontrasterar mot de låga. De tillkommande högre påbyggnaderna ska anknyta till de befintliga skivhusens uttryck, präglad av tydligt definierade geometriska volymer med en enhetlig färgsättning. Områdets befintliga och tillkommande högre uppstickande skivhus ska upplevas som en sammanhållen bebyggelsegrupp och på så vis anknyta till Frölundas stadsbild, som präglas av ett flertal bebyggelsegrupper med tydliga individuella karaktäristika likt "Kommandobryggorna", "Lösgommarna" och så vidare. De tillkommande kvarteren ska anknyta till den klassiska kvartersstadens gestaltning med en markerad bottenvåning med entréer och verksamheter. Den markerade bottenvåningen kan även med fördel kompletteras med ytterligare horisontella fasadelement som till exempel takfot.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, med undantag för TTÖP för översvämningsrisker, som inte uppfylls. Avsteget från TTÖP för översvämningsrisker bedöms inte innebära risker för liv och hälsa eller allvarlig skada på egendom. Därmed bedöms det avsteg från TTÖP för översvämningsrisker som följer av planförslaget vara acceptabelt. Avsteget gäller det befintliga parkeringshuset, dess låga golvnivåer och lågpunkten i gatan vid dess östra infart.

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.

Gällande detaljplan akt 2-4080 gäller för större delen av planområdet och anger kvarter för bostäder och centrumverksamhet samt parkering i markplan och i garage utmed Marconigatans västra sida. De tre vita lamellhusen är försedda med varsamhetsbestämmelser. Planen anger även huvudgata inom allmän platsmark för Marconigatan och Lergöksgatan. Gällande detaljplan 2-5271 är en mindre ändring av detaljplan 2-4080. Ändringen innebar en rättelse vad gäller de befintliga tre vita lamellhusens höjd.

Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund/och förändringar efter samråd

Byggnadsnämnden beslutade 2022-09-20 att genomföra samråd om detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda Torg. Samrådstiden var 2022-11-09 – 2022-12-20. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2022-11-23 med cirka 5 deltagare utöver tjänstepersoner från kommunen och representanter för planintressenterna. Under augusti och september hölls åtta dialogmöten under tre dagar anordnade av fastighetsägarna, riktade till deras hyresgäster, där även tjänstepersoner från kommunen deltog. Cirka 110 hyresgäster besökte dessa dialogmöten.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-10-23.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt att planområdet väster om köpcentrumet har tagits bort från planområdet enligt delegationsbeslut 2024-03-19, redovisat i stadsbyggnadsnämnden 2024-03-26. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Planområdet minskas genom att det område väster om Frölunda Torg, som var med i samrådsförslaget, utgår ur planområdet. Även en av bostadsgårdarna för befintliga skivhus öster om Frölunda Torg (Poseidon) utgår ur planområdet.
- Hantering av dagvatten och skyfall förtydligas i planhandlingarna.
- Det genomgående gång- och cykelstråket genom planområdet förläggs norr om befintligt parkeringshus, i stället för att gå rakt igenom det.
- Disponeringen och utformningen av tillkommande byggrätter och allmän plats öster om Frölunda Torg och väster om Marconigatan förändras.
- Utredningar av mark, buller, luft, risk, trafik, solljus, dagsljus, parkering, dagvatten, skyfall, med mera fördjupas och inarbetas i planförslaget.

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.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2017-03-21 att godkänna startplan 2017 där detaljplanen ingår som Frölunda Torg

BN 2022-09-20 att genomföra samråd om detaljplanen

Detaljplanen ligger det område som omfattas av pågående Program för Frölunda.

Miljöpåverkan

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen. I behovsbedömningen konstateras att planförslaget berör riksintresse för väg (Västerleden) och att den har påverkan på risk för människors hälsa och säkerhet med avseende på luftkvalité, buller och risksituation med hänsyn till transport av farligt gods. Behovsbedömningen diskuterades med länsstyrelsen på möte 2020-08-28 och här samråddes även om avgränsningen av MKB:n. Samrådet resulterade i att miljökonsekvenser gällande buller, luftkvalitet och risk ska beskrivas i detaljplanens MKB.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Den har uppdaterats inför granskning och visar att planförslaget innebär måttliga negativa konsekvenser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. I Göteborgs Stad budget 2024 fick Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att expandera "Göteborgs utvidgade innerstad" till att omfatta stadsdelarna Frölunda, Tynnered, med flera. Förvaltningen bedömer att detta pågående arbete på ett övergripande strukturellt plan överensstämmande med Program för Frölunda. Bedömningen är att planområdet med sin kvartersstruktur överensstämmer arbetet med "Göteborgs utvidgade innerstad" och att detaljplanen därutöver också innehåller en park mellan kvarteren.

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 nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att de tillkommande kvarteren och parken anknyter till den klassiska kvartersstadens gestaltning genom markerade bottenvåningar med entréer och verksamheter. De markerade bottenvåningarna kan även med fördel kompletteras med ytterligare horisontella fasadelement som till exempel takfot.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Lekplatsen som vid samrådet föreslogs på det som idag är kvartersmark för Poseidons bostadshus har utgått i granskningshandlingen. Här har en avvägning skett där behoven av bostadsgårdar för de boende, såväl barn som vuxna, har bedömts viktigare än en områdeslekplats i nära anslutning till de nya bostadskvarteren. Förstärkningsåtgärder för Spinettplatsen (utanför planområdet) har tagits fram, för att kompensera brister inom plan- och närområdet. Befintligt övergångsställe norr om cirkulationsplatsen (som tas bort) ersätts av en ny hastighetssäkrad gång- och cykelpassage i höjd med ny park och gågatan. Här har en avvägning skett där behovet av tryggare och säkrare passage över Marconigatan för oskyddade trafikanter, dit barn och unga hör, har bedömts som viktigare än framkomligheten för bilar och lastbilar.

Förskola är placerad i planområdets nordvästra del med förskolegård reglerad ovanpå utbyggt köpcentrum. En förskolegård på taket av en byggnad ger inte en naturlig miljö men motiveras av att den i detta läge utsätts för låga bullervärden, det lokala miljö kvalitetsmålet för luftmiljö klaras och gården får goda sol- och dagsljusförhållanden. Planbestämmelser har införts som säkerställer förskolegårdens storlek samt bjälklagets utförande, så att det möjliggör plantering av grönska.

Planen bedöms generera ett behov av cirka 95–190 skolplatser och cirka 95–130 förskoleplatser, motsvarande cirka 5–7 avdelningar. Detaljplanen innehåller en förskola om totalt fyra avdelningar samt möjlighet att uppföra förskola i de kringbyggda kvarteren. Övrigt behov förväntas lösas inom stadsdelen, i enlighet med föreslagen lösning i pågående Program för Frölunda. Behovet av grundskoleplatser behöver tillgodoses inom stadsdelen. Ny detaljplan för skola ingår i startplan 2022: ”Ettap 1 ur Program Frölunda 100 studentbostäder, skola”, belägen vid värmecentralen Tratten, strax utanför planområdet. Inom Program för Frölunda har även bland annat den norra delen av Frölunda Kulturhus pekats ut som möjligt läge för framtida grundskola. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet berör ledningsomläggning, relation till Program för Frölunda, sol- och dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse, påverkan på omgivande vägnät, störningar från risk från transporter av farligt gods, luftföroreningar och trafikbuller samt hantering av dagvatten och skyfall. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan