



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-03-04

Diarienummer 0994/15

Handläggare

Kajsa Olsson

Telefon: 073-666 06 52

E-post: kajsa.olsson@ponf.goteborg.se

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan inom stadsdelarna Nordstaden och Gullbergsvass

Förslag till beslut

Park- och naturnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Park- och naturnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Sammanfattning

Planförslagets syfte är att säkerställa de västra uppgångarna för Västlänkens station Centralen. Syftet är även att möjliggöra för bostäder, verksamheter och nya trafiklösningar i området norr om Nordstans köpcentrum och Nils Ericsonsterminalen.

Förvaltningens främsta synpunkter handlar om att bevara och utveckla de gröna kvaliteterna i en hårdgjord del av staden:

I planeringen av staden är det viktigt att arbeta långsiktigt och säkerställa förutsättningar för livskraftiga träd, som även i framtiden bidrar till en attraktiv stadsmiljö i Göteborg. Målet är att Göteborg ska förbli och fortsätta utvecklas till en stad med ett rikt trädbestånd.

För att den nya Kanaltorgsgatan ska kunna kantas av träd så som planförslaget visar behöver de nya träden kunna leva och utvecklas. Förvaltningen betonar därför vikten av att skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för den föreslagna trädplanteringen utmed den nya Kanaltorgsgatan, i form av växtbäddar under mark.

Områdets få äldre träd är viktiga att bevara och träden behöver skyddas genom bestämmelse i plankartan. Detta gäller särskilt de stora och uppvuxna lindarna utmed Nordstans fasad. Dessa träd har höga upplevelsemässiga och ekologiska värden, och bidrar med viktiga ekosystemtjänster. Förvaltningen bedömer dessutom att dessa träd omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

Vidare ser förvaltningen att den föreslagna byggrätten inom föreslagen parkmark begränsar möjligheterna att skapa en kvalitativ parkmiljö. Det är även viktigt att fastställa hur föreslagen allmän plats park ska förvaltas i förhållande till anslutande parkytor belägna på kvartersmark.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark som överförs till park- och naturnämnden i form av allmän plats park. Förslaget innebär också en investeringskostnad kopplad till ytan föreslagen som allmän plats park.

Planförslaget kan innebära att förvaltningen även får en investeringskostnad för torgytan, beroende på ytans utformning. Vilken förvaltning som kommer att ansvara för driften av den föreslagna torgytan beror även det på ytans utformning. Förvaltningen kan därför komma att få ökade driftkostnader även kopplat till torgytan samt för träd på trafikkontorets ytor.

Då gestaltning och andra frågor kopplade till genomförande av de offentliga rummen som föreslås i detaljplanen ännu inte är utredda kan de ekonomiska konsekvenserna inte preciseras närmare i detta skede. De ekonomiska konsekvenserna behöver beaktas och utredas vidare i den fortsatta beredningen av ärendet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att förtäta med fler bostäder och kontor inom en redan bebyggd del av staden innebär att befintlig infrastruktur kan utnyttjas mer effektivt, vilket är positivt sett till klimatpåverkan. Platsens centrumnära läge ger goda förutsättningar för hållbara transporter till fots och med cykel.

Området runt Nordstan är dominerat av hårdgjorda ytor och det finns därför ett stort behov av vegetation i området. Träd och annan vegetation bidrar med värdefulla ekosystemtjänster såsom rening av luft, fördröjning av dagvatten samt rekreativvärden. Det är därför positivt att det i planförslaget ställs krav på gröna tak på byggnader och att viss allmän parkmark föreslås.

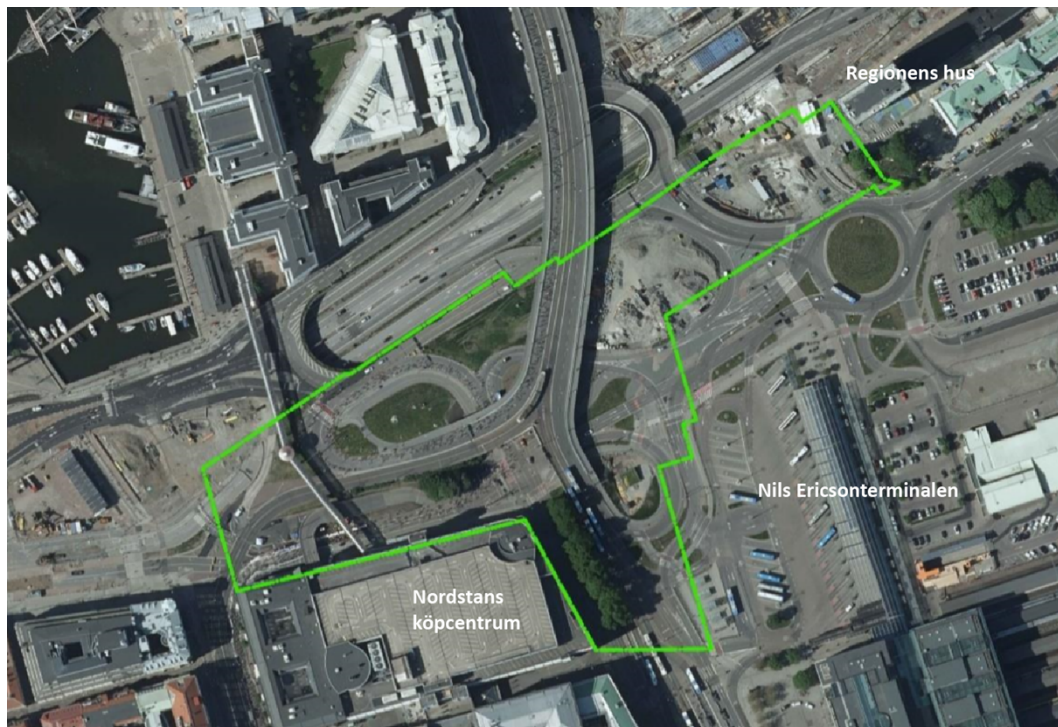
Planförslagets utformning innebär att uppvuxna träd kommer att behöva tas ned vilket innebär en stor förlust av ekologiska, men också upplevelsemässiga, värden i området. Träden utmed Nordstans östra fasad är särskilt värdefulla. Förvaltningen bedömer att dessa träd omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Även om träd som tas ned kompenseras med minst samma antal nya träd, hyser äldre uppvuxna träd stora värden som inte kan ersättas genom plantering av yngre träd. Dessa värden behöver istället utvecklas över lång tid när de nyplanterade träden växer sig större.

Bedömning ur social dimension

Området runt Nordstan domineras av storskaliga trafikanläggningar, vilka utgör barriärer för cyklister och gående. Trots att området även fortsatt kommer domineras av trafik bidrar planförslaget till en förbättring av läget. Bland annat ger detaljplanen förutsättningar för ett gatunät i mindre skala, med tydligare cykelvägar och fler övergångar, vilket kan underlätta för cyklister och gående i området. Planförslaget möjliggör även för fler offentliga platser än idag, vilket kan främja möten mellan människor. För att uppnå detta är det viktigt att platserna gestaltas med omsorg så att ytor blir gröna och trivsamma platser där människor vill uppehålla sig.

Ärendet

Byggnadsnämnden har gett park- och naturnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan inom stadsdelarna Nordstaden och Gullbergsvass. Yttrandet ska lämnas senast 2020-03-31. Förslaget finns tillgängligt på www.goteborg.se - klicka på "Kommunens planarbeten" under "Byggnad, lantmäteri och planarbete" därefter på "Plan- och byggprojekt", se "Planer öppna för synpunkter".



Klickbar länk till ärendet: [bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan](#)

Beskrivning av ärendet

Planförslagets syfte är att säkerställa de västra uppgångarna för Västlänkens station Centralen samt att möjliggöra för bostäder, verksamheter och nya trafiklösningar ovan mark norr om gallerian Nordstan och Nils Ericson Terminalen. Planområdet gränsar till gallerian Nordstan i sydväst, Götatunneln i norr, Nils Ericson Terminalen i sydöst och Nya Regionens hus i öst.

Flygfoto på vilket planområdet markerats med grön linje.

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplan för Göteborg 2009, liksom med kommunens strategiska dokument för utvecklingen av Älvstaden och Centralenområdet. Inom Centralenområdet finns åtta detaljplaner som primärt anger området som trafikområde för bil och järnvägstrafik i tunnel.

Park- och naturnämnden har inte tidigare lämnat synpunkter på detaljplanen.

I närheten av det föreslagna området finns ingen mark som park- och naturnämnden förvaltar. Detaljplanen innebär att park- och naturnämnden får mer ytor att förvalta i form

av allmän plats park och eventuellt allmän plats torg. Förslaget innebär inte att tidigare planlagd park- eller naturmark exploateras.

Förvaltningens bedömning

Inledning – helhetsbedömning

Det är positivt att detaljplanen tillskapar kontor och bostäder i ett centrumnära läge. Området runt Nordstan är mycket hårdgjort. Därför är det särskilt viktigt att de få äldre uppvuxna träd som växer inom planområdet bevaras och skyddas i plankartan.

Det är även viktigt att detaljplanen skapar förutsättning för trädplantering. Förvaltningen bedömer att förslaget om att plantera ett stort antal träd utmed Kanaltorgsgatan i planteringslådor ovan mark inte är en vare sig hållbar eller godtagbar lösning. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver förutsättningarna för trädplantering utmed Kanaltorgsgatan studeras i detalj med målet att hitta en lösning som möjliggör för trädplantering i växtbäddar under mark.

Förvaltningen ser positivt på att detaljplanen tillskapar parkmark i en annars mycket hårdgjord miljö i staden. Det finns dock ett par frågor kopplade till parkytan. Den första är placeringen av den föreslagna byggrätten i mitten av parken. Placeringen av byggrätten begränsar möjligheten att skapa en kvalitativ parkmiljö på platsen. Den andra är att det är problematiskt ur driftsynpunkt att parkmarken ansluter till en parkmiljö på kvartersmark. Dessa frågor behöver hanteras i fortsatt planarbete.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Detaljplanen behöver ta hänsyn till Göteborgs Stads trädpolicy

I planeringen av staden är det viktigt att arbeta långsiktigt och säkerställa förutsättningar för livskraftiga träd, som även i framtiden bidrar till en attraktiv stadsmiljö i Göteborg. I Göteborgs Stads trädpolicy *Stadens träd – policy för park- och gatuträd i Göteborg* beskrivs vad som är viktigt för att Göteborg ska förbli och fortsätta utvecklas till en stad med ett rikt trädbestånd. Huvudmålet är att ”Ta till vara och utveckla ekologiska, kulturhistoriska, sociala och ekonomiska värden hos stadens träd och trädmiljöer”.

Uppvuxna träd ska bevaras och skyddas genom en bestämmelse i plankartan

Inom planområdet finns nio äldre träd, i form av åtta lindar utmed Nordstans fasad och en kastanj inom föreslagen allmän plats park. Förvaltningen bedömer att träden har ett mycket högt sammanlagt värde på grund av deras ålder samt det faktum att de är de enda uppvuxna träden i en annars mycket hårdgjord plats i staden. Träden bidrar med ekologiska och upplevelsemässiga värden för området och det är av stor vikt att träden bevaras. Förvaltningen bedömer att den föreslagna planbestämmelsen *träd¹*: ”Träden som berörs av markarbeten ska flyttas eller ersättas” inte är tillräcklig för att säkerställa detta. Förvaltningen föreslår därför att den aktuella formuleringen under *träd¹* ändras för att säkerställa att träden bevaras och skyddas vid detaljplanens genomförande. Förslag på formulering är att använda samma text som i detaljplan för Västlänkens station i Haga: ”Träd får inte fällas och ska vid markarbeten skyddas.”

Lindallén utmed Nordstans fasad bedöms omfattas av generellt biotopskydd

Utmed Nordstans östra fasad står idag en allé med åtta lindar som enligt förvaltningen bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Det är länsstyrelsen som avgör om träden omfattas av biotopskydd. Om länsstyrelsen kommer fram till att träden omfattas av biotopskydd innebär det att träden inte får tas ned eller på annat sätt skadas utan att länsstyrelsen beviljat en ansökan om dispens från biotopskyddet.

I ansökan för dispens behöver det tydligt motiveras varför berörda träd inte är möjliga att bevara samt var och hur nedtagna träd ska kompenseras genom återplantering. Som regel behöver biotopskyddade träd som tas ned kompenseras med nyplantering av minst samma antal träd.

Planhandlingen anger att två av träden kommer att behöva tas ner i och med detaljplanens genomförande. Om så är fallet är det sannolikt att det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver hantera en ansökan om dispens från det generella biotopskyddet för de träd som berörs.

Vidare måste det utredas hur många träd som är möjliga att bevara på platsen. Förvaltningens bedömning är att träden i första hand ska bevaras på plats. De träd som är möjliga att bevara måste skyddas genom en bestämmelse i plankartan. Se förslag på formulering av sådan skyddsbestämmelse i stycket ovan.

Föreslagen byggrätt inom parkmark begränsar möjligheterna att skapa en kvalitativ parkmiljö

För att kunna bygga en tät och grön stad i enlighet med Stadens strategiska planeringsdokument är det viktigt att planera både för det täta och för det gröna. Förvaltningen ser därför positivt på att detaljplanen tillskapar parkmark inom området. Den föreslagna ytan för park är dock mycket liten. På grund av den begränsade storleken är varje kvadratmeter viktig att värna för att grönytan ska kunna rymma kvaliteter för vistelse och inte enbart bli en grön restyta.

Utifrån detta resonemang är det problematiskt att detaljplanen medger byggnation av en teknisk byggnad mitt i parkytan. Dels tar byggnaden i sig värdefull parkmark i anspråk och dels begränsar byggrätten hur ytorna runt byggnaden kommer att kunna utformas. Krav gällande angöring till den tekniska byggnaden kommer innebära att delar av marken kommer att behöva vara hårdgjord och kvar blir därför endast mindre snuttar med grön park.

Om byggnaden istället placeras utanför eller i ytterkanten av parkmarken möjliggörs för en sammanhängande parkyta som möjliggör för fler vistelsekvaliteter i parken. I det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver därför läget för den tekniska byggnaden utredas vidare och byggrätten behöver om möjligt flyttas.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Plantering av träd i upphöjda planteringslådor är inte en hållbar lösning - förutsättningar för trädplantering under mark längs Kanaltorgsgatan behöver säkerställas

Det är positivt att planhandlingen föreslår ett större antal träd utmed Kanaltorgsgatan. I enlighet med Göteborgs Stads Trädpolicy behöver träd få tillräcklig med utrymme under

mark för att växa sig stora. Planförslaget innebär att de föreslagna träden längs Kanaltorgsgatan ska etableras i planteringslådor ovan mark. En sådan typ av plantering försämrar trädens livsförhållande avsevärt då upphöjda växtbäddar lätt blir uttorkade och kräver helt andra förutsättningar och skötsel än växtbäddar under mark. Att plantera ett större antal träd i planteringslådor ovan mark är inte en vare sig hållbar eller godtagbar lösning.

I fortsatt arbete med detaljplanen måste förutsättningarna för plantering av träd utmed Kanaltorgsgatan studeras i detalj med målet att hitta en lösning som möjliggör för trädplantering i växtbäddar under mark. För att träden ska få goda växtförutsättningar krävs växtbäddar med jorddjup om minst 1,5 meter.

Fastställ hur allmän plats park ska förvaltas i förhållande till anslutande parkmiljö på kvartersmark

Föreslagen allmän plats park inom detaljplanen är belägen i direkt anslutning till en parkmiljö på kvartersmark. För att förvaltningen av ytan ska fungera i praktiken behöver den föreslagna allmänna parkmarken och parkmiljön på kvartersmark utvecklas och förvaltas som en helhet. Detta är särskilt angeläget med anledning av att parkmiljön på kvartersmark är kulturminnesskyddad. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver det tydliggöras hur den föreslagna parkmarken ska förvaltas i förhållande till anslutande park på kvartersmark.

Pernilla Hellström

Linda Nygren

Enhetschef

Direktör