



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-03-27

Diarienummer: EXF-2023-00391

Handläggare

Jeanette Strandelin

Telefon: 031- 368 10 64

E-post:

jeanette.strandelin@exploatering.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan inom stadsdelen Gullbergsvass, samrådsremiss (standardförfarande)

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur inom stadsdelen Gullbergsvass.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan (samrådshandling, standardförfarande) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 29 mars 2023.

Detaljplanens syfte är att skapa en torgyta samt bebyggelse med centrumverksamheter och bostäder om totalt ca 25 000 kvm BTA i anslutning till Bergslagsparken. Den planerade torgytan är ett viktigt tillskott av offentlig friyta i Centralenområdet som helhet där tillgången till park och andra offentliga friytor är en brist. Detaljplanen syftar även till att skapa en trafikall angöring till Centralstationen genom en förlängning av Kämpegatan söderut. Detaljplanen tar också hänsyn till att det kan komma en bangårdsförbindelse söder om planområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets inkomster bedöms i samrådsskedet till 225 miljoner kronor och projektets utgifter bedöms till 190 miljoner kronor, det vill säga ett projektnetto på 35 miljoner kronor. Projektets inkomster för exploateringsnämnden består av inkomster från försäljning av kvartersmark och är uppskattat utifrån att det avses byggas studentbostäder och centrumverksamhet i kvarteret samt inkomster från exploateringsbidrag. Projektets utgifter för exploateringsnämnden består av markinlösen, markförvärv, utbyggnad av allmän plats (gata och park), ledningsomläggningar, marksanering och

förrättningskostnader. Detaljplanen ska även bidra ekonomiskt till den kommande kajparken vid Gullbergsstrand.

Projektet ingår i programområdet för Centralen i Älvstaden och utgör en del i den övergripande Älvstadenekonomin.

Stadsmiljönämnden får tillkommande kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gata och torg, vilket har beräknats till 3,3 miljoner kronor per år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms kunna bidra med vissa positiva effekter ur ett ekologiskt perspektiv. Förslaget ianspråktar ingen befintlig park- och naturmark utan innebär ett tillskott av träd och annan växtlighet i ett idag mycket hårdgjort område. Föreslagen trädplantering och dagvattenhantering inom allmän plats har potential att tillskapa ekosystemtjänster såsom reglering av lokalklimat, rening av dagvatten och ökad biologisk mångfald.

Planens innehåll av bostäder och centrumverksamhet i ett kollektivtrafknära läge möjliggör hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i området som idag präglas av kontor och verksamheter, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Fler bostäder innebär att området befolkas under fler tider på dygnet vilket kan bidra till en ökad trygghet.

Miljön i området är idag inte anpassad för barn på grund av trafik och barriärer med få tydliga stråk. Planförslaget innebär en utveckling med en ny torgyta och en gata med en tydligare trafikföring, vilket gör det enklare för barn och unga att vistas i området. Trots förbättringar är platsen fortsatt inte den mest lämpliga för barn då den är omringad av stora mängder trafik. Inom området saknas idag lekplatser och andra vistelseytor för barn, vilket kommer vara fallet även efter planens genomförande.

Den nya torgytan är ett viktigt tillskott av offentlig friyta i området som ett komplement till den planerade Bergslagsparken. Med en god gestaltning har torgytan potential att bli en viktig mötesplats och vistelseyta för boende och verksamma i området.

Förhållande till styrande dokument

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet uppfyller mål i trafikstrategin om att stärka resmöjligheter med kollektivtrafik, genom att ta höjd för busstrafik via Bangårdsförbindelsen samt att skapa hållplatslägen på Kämpegatan.

Projektet uppfyller mål i cykelprogram, genom möjliggörande av pendlingscykelstråk längs Kämpegatan.

Projektet uppfyller stadens mål om att markanvisa för byggande av fler bostäder.

Projektet bidrar till att uppfylla mål i Göteborgs grönplan avseende utveckling av ekosystemtjänster i staden, genom föreslagen trädplantering och annan växtlighet inom allmän plats.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan (samrådshandling, standardförfarande) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 29 mars 2023. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att samrådsyttrandet behandlas på exploateringsnämnden den 27 mars 2023.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret har ansökt om planbesked för detaljplanen.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2020-06-15	Planbeställning

Detaljplanen

Planområdet är beläget i stadsdelen Gullbergsvass och inom Centralenområdet i Göteborg, ca 300 meter nordöst om Göteborgs centralstation. I väster angränsar planområdet till Bergslagsparken. Marken inom planområdet ägs av Fastighet AB Raila (Älvstranden), men avses förvärfvas av exploateringsförvaltningen innan granskningsskedet. Utöver Älvstranden äger Jernhusen Verkstäder AB och KB Bastiljen nr 1 (Tornstaden) mark inom planområdet, vilka berörs av inlösen av mark för allmän plats. Trafikverket äger 3D-fastighet under mark för Västlänkstunneln som passerar under planområdet.

Utformning och funktion av allmän plats

Två alternativa trafik- och utformningsförslag har tagits fram inom detaljplanen. Ett förslag är utan Bangårdsförbindelse och det andra alternativet visar en möjlig utformning om Bangårdsförbindelsen byggs och trafikeras av samtliga trafikslag, inklusive busstrafik med hög frekvens. Oavsett alternativ så föreslås dubbla trädtrader med stora träd i gaturummet för att skapa en gata med ett grönt och frodigt uttryck som är trevligt att vistas på samt som bidrar med ekosystemtjänster. I den första etapplösningen byggs inga hållplatslägen.

I planförslaget ingår även ett torg och gångfartsområde. Inriktningen för det kommande gestaltungsarbetet, vilket avses påbörjas efter samrådsskedet, är att skapa ett torg/gångfartsområde med en grönskande karaktär som bjuder in till vistelse och möten, samtidigt som torget ska möjliggöra för flöden av fotgängare. Torget ska även inrymma cykelparkeringar och dagvattenhantering samt hålla en hög kvalitetsnivå avseende materialval. Torget planeras ovanpå Västlänkstunneln och kommer att ha en komplex underjordisk infrastruktur med stora ledningspaket och dagvattenmagasin samt en bilramp till ett underjordiskt garage. Förutsättningarna för växtbäddar för träd under mark är därmed begränsade och kommer behöva studeras i gestaltungsarbetet.

Angöring till kvarteret från Kämpegatan är inte möjligt på grund av det hållplatsläge som förläggs där om/när Bangårdsförbindelsen byggs. Det är därför viktigt för kommande bygglov för kvarteret att angöring till övriga sidor säkerställs och hanteras i projektering av allmän platsmark i intilliggande detaljplaner (Västlänken för Station Centralen och Överdäckning av Götaleden).

Markanvisningen

Exploateringsnämnden har ansökt om planändring. Kontoret har för avsikt att markanvisa kvarteret efter detaljplanens laga kraft.

Avtal

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats (gata och torg). Den allmänna platsen urholkas delvis av underliggande kvartersmark för järnväg (Västlänkstunneln). Det kan innebära att Trafikverket bygger ut delar av allmän plats som ett led i sitt ansvar om återställande av mark.

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploatör när kvartersmarken är markanvisad av exploateringsnämnden. Därefter ska ett genomförandeavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. I genomförandeavtalet regleras bl. a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. beskrivs. Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. Parallellt med genomförandeavtalet upprättas köpeavtal för överlåtelse av kvartersmarken.

Två privata fastighetsägare berörs av inlösen av allmän platsmark, Jernhusen och Tornstaden. Avtal avses tecknas med berörda fastighetsägare angående överlåtelse av mark och ersättning för berörd mark innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Detaljplanen

Samråd Q1 2023

Granskning Q1 2024

Antagande Q3/Q4 2024

Genomförande/utbyggnad

Utbyggnad allmän plats 2026-2029

Utbyggnad kvartersmark 2027-2030

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektets inkomster bedöms i samrådsskedet till 225 miljoner kronor och projektets utgifter bedöms till 190 miljoner kronor, det vill säga ett projektnetto på 35 miljoner kronor. Projektets inkomster för exploateringsnämnden består av inkomster från försäljning av kvartersmark och är uppskattat utifrån att det avses byggas studentbostäder och centrumverksamhet i kvarteret samt inkomster från exploateringsbidrag. Projektets utgifter för exploateringsnämnden består av markinlösen, markförvärv, utbyggnad av allmän plats (gata och park), ledningsomläggningar, marksanering och förrättningskostnader. Detaljplanen ska även bidra ekonomiskt till den nya kajparken vid Gullbergsstrand.

Budgetkonsekvenser

Exploateringsförvaltningen får investeringsutgifter på ca 56 miljoner mellan åren 2021–2025 och ca 134 miljoner år 2026 och framåt.

Exploateringsförvaltningen får inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag på ca 225 miljoner 2026 och framåt.

För budgetkonsekvenser, se **bilaga 2**.

Driftkonsekvenser

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	160 tkr	1 450 tkr	1 610 tkr
Parkanläggning	120 tkr	1 530 tkr	1 650 tkr
Övrig anläggning			
Summa			3 260 tkr

Kommunala följdinvesteringar

Trafik- och utformningsförslaget i detaljplanen är anpassat till en framtida ombyggnad som behövs om Bangårdsförbindelsen byggs. Gatan behöver då breddas samt i viss utsträckning byggas om och kompletteras med hållplatslägen.

Innehållet i kvarteret, det vill säga att kvarterets planeras för studentbostäder, är en följd av att förskola och skola saknas i de centrala delarna. Exploateringsförvaltningen anser att det är av stor vikt för möjligheten att uppföra alla typer av bostäder i Centralenområdet att de kommunala följdinvesteringarna såsom skola och förskola med tillhörande beslut följer med stadsutvecklingen.

Osäkerhet och risker

Beslut om genomförande eller ej för Bangårdsförbindelsen, inklusive vilket alternativ som väljs avseende läge och trafikslag, kan påverka utformning och kostnader för Kämpegatan. Förstudie pågår och förslag till inriktning ska tas upp i SBN i juni och därefter skickas på remiss. Eventuellt beslut fattas i SBN/KF under hösten 2023.

Eventuella förskjutningar i tidplanen för flytt av Trafikverkets spårområde inom område för den allmänna platsen kan påverka tidplanen för utbyggnad av allmän plats. I nuläget bedöms spåren vara undanflyttade i slutet av 2026.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen är positiva till planförslaget, eftersom den möjliggör bostäder och verksamheter om ca 25 000 kvm BTA i ett kollektivtrafikhögt läge.

Detaljplanen möjliggör offentlig friyta i form av torgyta, vilket är viktigt tillskott i Centralenområdet där tillgången till park och andra offentliga friytor är bristande enligt stadens riktvärden. Detaljplanen avser även ekonomiskt bidra till den föreslagna framtida Kajparken vid Gullbergsstrand, vilket medför att aktuellt planförslag bidrar till att mildra underskottet av park- och friytor i området som helhet. Kajparken är enbart i ett tidigt idéstadium och kommer utredas vidare av Staden. Trots planförslagets bidrag kommer

tillgången till park och andra allmänna vistelseytor i närområdet dock fortsatt vara sämre än önskvärt, men bristen kan inte lösas inom en enskild detaljplan.

Den framtida Bergslagsparken utanför planområdet avses fungera som bostadsnära park för boende och verksamma inom planområdet. Parken planeras att skålas för att kunna omhänderta skyfall från aktuellt planområde och flera andra projekt i närområdet. Det pågår utredning för att undersöka om parken kan fungera både som skyfallsyta och en kvalitativ park för boende i området. Resultatet av utredningen är viktigt att följa upp i det fortsatta arbetet.

Plankartan möjliggör byggrätt ända ut till fastighetsgräns runt kvarterets samtliga sidor. Förvaltningen ser att det är viktigt att fortsatt studera eventuell möjlighet till förgårdsmark för att möjliggöra uteserveringar och andra ändamål kopplade till verksamheter i bottenvåning samtidigt som man kan upprätthålla rätt dimension på gångbanorna. I den fortsatta diskussionen om förgårdsmark måste även förgårdsmarkens eventuella negativa påverkan på kvarterets kvaliteter studeras.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef Projekt Söder

 Göteborgs Stad

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Detalj-karta

