



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-05-14

Diarienummer: EXF-2023-00536

EXN 2024-05-20

Handläggare

Jenny Tiberg

Telefon: 031-368 11 65

E-post: jenny.tiberg@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för Svenska mässan, nytt höghus mot Korsvägen, Heden 34:16 m.fl. (inom stadsdelen Heden)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus mot Korsvägen, Heden 34:16 m.fl. inom stadsdelen Heden under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus vid Korsvägen med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett höghus vid Korsvägen. Planförslaget innebär att olika funktioner kan inrymmas inom den nya byggnaden, såsom hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder. Planförslaget möjliggör också ombyggnation av fasad mot Skånegatan med en fasad som kan öppna upp mässhallens bottenvåning samt nya verandor för utevistelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning till Svenska mässan och får utgifter för flytt av ledningar. Utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet kommer att bekostas och byggas ut av projekt Korsvägen. Kretslopp och vatten får intäkt från brukningstaxan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen innebär att gångbanan utanför mässan inte blir tillräckligt bred för de gångflöden som förväntas på platsen. Den innebär ett fast hinder i form av en pelare på allmän plats. Ur den sociala dimensionen kan det innebära att äldre gående eller gående med till exempel nedsatt synförmåga får en försämrad framkomlighet vid platsen.

Trappan på kvartersmark fungerar som ledstråk vilket är positivt, men pelaren som kommer hamna mellan cykelbana och gångbana innebär ett fast hinder som kan skapa otrygghet och försämma orienterbarheten.

Sammanfattningsvis påverkar detaljplanen den sociala hållbarheten negativt, då privata intressen prioriteras före tillgängligheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att facklig samverkan inte är aktuell i ärendet.

Bilagor

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

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Svenska mässan, nytt höghus vid Korsvägen inom stadsdelen Heden med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 11 juni 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 17 juni 2024.

Beskrivning av ärendet

Planarbetet startade 2018. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Detaljplaneförslaget var på granskning första kvartalet 2023 och exploateringsnämnden yttrade sig över planförslaget 2023-02-27. Efter samrådet så har förändringar i plankartan skett i form av att gångtunnel under Korsvägen har utgått ur planförslaget.

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
2023-02-27	Yttrande samråd i exploateringsnämnden

Detaljplanen

Planområdet är beläget vid Korsvägen, cirka 1,5 km från Göteborgs centralstation. Planområdet ägs av Svenska mässans stiftelse och kommunen. Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett höghus vid Korsvägen. Planförslaget möjliggör också ombyggnation av fasad mot Skånegatan med en fasad som kan öppna upp mässhallens bottenvåning samt nya verandor för utevistelse.

Utformning och funktion av allmän plats

All allmän plats GATA inom planen byggs ut av projekt Korsvägen som drivs av exploateringsförvaltningen. Projekt Korsvägen ansvarar för Stadens projektering och utbyggnad av allmän plats GATA ovanpå Västlänkens Station Korsvägen enligt Detaljplan för Västlänken, Station Korsvägen med omgivning, inom stadsdelarna Heden, Johanneberg och Lorensberg i Göteborg. Detaljplan för Svenska mässan innebär en minskning av de gång- och cykelytor som föreslagits inom projekt Korsvägens projektering förbi planområdet. Tillgängliga ytor inom planförslaget innebär avsteg från Stadens rekommenderade mått för platsens förväntade flöden.

Plankartan tillåter placering av byggnadspelare på allmän plats GATA utanför gångvägen mot Korsvägen. Plankartan tillåter även grundläggning av pelarna, vilket innebär pelarnas fundament under mark, på allmän plats. Fundamenten ska ha ett avstånd till markplan på minst en meter.

Vid planens sydvästra hörn gör pelarnas placering att gångbanan enbart blir 3,7 meter bred, vilket är en kompromiss då bredden inte är tillräcklig för de gångflöden som förväntas finnas på platsen.

Angöring och parkering

Det finns ett behov av 107 parkeringsplatser för bil i och med ett genomförande av planförslaget om planerade mobilitetsåtgärder genomförs. Parkeringsbehovet för boende, anställda och besökare ska tillgodoses inom befintliga anläggningar. Rekommenderade gångavstånd i Anvisningar till riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad (version 1.2) frångås för att möjliggöra fler anläggningar för framtida parkeringsköp.

Exploateringen skapar ett behov av 496 cykelplatser. Parkeringsplatserna fördelas mellan boende, anställda och besökare inom planområdet. Bostäder och kontor har en stor andel cykelparkeringar belägna i låsta utrymmen och samnyttjas därmed inte med andra verksamheters cykelparkeringar. För besökare ska cykelparkering uppföras i anslutning till entréer med för dess ändamål anpassad kvalitet.

Avtal

Föravtal har tecknats med exploatören. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal vara tecknat med exploatören för genomförandet av exploateringen. Överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan kommunen och exploatören gällande försäljning av tillskottsmark för att kunna genomföra exploateringen samt reglera allmän platsmark till kommunen. Servitutsavtal för pelare på allmän plats avses tecknas med exploatören. Utkast till mobilitetsavtal finns framme och avtalet ska signeras innan antagande.

Tidplan

Tidplanen är i nuläget osäker då projektet är beroende av att Trafikverkets projekt Västlänken lämnar tillbaka ytor till staden så att kommunen kan bygga om allmän plats. Utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet sker enligt projekt Korsvägens tidplan.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektkalkylen visar utgifter för projektledartid. Projektkalkylen redovisar inte intäkter för försäljning av tillskottsmark till Svenska mässan, värdering har inte tagits fram än. Projektkalkylen redovisar inte utgifter för flytt av ledningar. Kretslopp och vatten får intäkter från brukningstaxan. Projektkalkylen visar inte utgifter för utbyggnad av allmän plats eftersom det kommer att bekostas av projekt Korsvägen. Kostnader för åtgärder utanför planområdet kan komma att redovisas i genomförandebeslutet.

Budgetkonsekvenser

Budgetkonsekvenserna finns beskrivna i bilaga 2.

Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser som följer av planens allmänna plats GATA redogjordes för i angränsande Detaljplan för Västlänken och station Korsvägen. Den vann laga kraft 2019. Ytorna i denna plan innebär inga större förändringar i driftskostnader.

Ekonomisk förändring

I föregående planförslag fanns en gångtunnel under Korsvägen med, den är i detta planförslag borttagen och kostnad för denna är således inte längre aktuell.

Osäkerhet och risker

Planförslaget förutsätter att befintliga ledningar, spårväg, gata och gc-väg inom planområdet är flyttade till nytt läge i enlighet med detaljplan för Korsvägen, kommunen kan inte påbörja denna ombyggnad förrän Trafikverket lämnat tillbaka ytorna till kommunen. På grund av Västlänkens försening så är tidplanen för när kommunen får tillbaka ytorna i nuläget osäker.

Förvaltningens bedömning

Attraktiva gång- och cykelbanor nämns som viktiga delar för stråket förbi planområdet i Översiktsplanen för Göteborg. Byggnadspelare tillåts på ytan, vilket begränsar gång- och

cykelbanans funktion. Föreslagen hörnpelare kan tillåtas på allmän plats GATA då det inte finns någon annan bra lösning. Utformningen och placeringen av pelaren regleras med hjälp av planbestämmelser. Även om standard enligt teknisk handbok ej uppnås idag för gångstråket där hörnpelaren hamnar på allmän plats GATA, så anses kompromissen vara acceptabel med tanke på de premisser som detaljplanen har behövt hantera.

Det behöver tillses ett stort antal cykelparkeringar i anslutning till kommande entréer. De kan i särskilda situationer i viss mån placeras på allmän plats. Med anledning av den här planens geografiska förutsättningar finns det väldigt begränsade möjligheter att placera cykelparkeringar på allmän plats, och särskilt längs Skånegatan.

Planförslaget förutsätter att befintliga ledningar, spårväg, gata och gc-väg inom planområdet är flyttade till nytt läge i enlighet med detaljplan för Korsvägen, kommunen kan inte påbörja denna ombyggnad förrän Trafikverket lämnat tillbaka ytorna till kommunen. På grund av Västlänkens försening så är tidplanen för när kommunen får tillbaka ytorna i nuläget osäker. Antagande av detaljplanen kan därför inte ske förrän Trafikverket lämnat tillbaka ytorna till kommunen och en ny tidplan för flytt av ledningar och spårväg finns.

För att kunna se området runt Svenska mässan och arenan som en helhet, så behöver fler förutsättningar vara på plats. Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i granskningsskedet. Avsikten är att innan antagande ta fram ett tjänsteutlåtande för att få en godkänd ekonomi med ett genomförandebeslut.

Exploateringsförvaltningen tillstyrker föreslagen detaljplan för Svenska mässan under förutsättning att de synpunkter som redovisas under Förvaltningens bedömning beaktas.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	0
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	
Markförvärv	
Markåtgärder	1
Gatuanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	1
Projektnetto	-1

Utbyggnad vatten & avlopp

Inkomster VA (*tilläggsuppgift*)

Markförsäljning	<i>Inkomst för marken.</i>
Tomträtt	<i>Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.</i>
Gatukostnadsersättning	<i>Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.</i>
Exploateringsbidrag	<i>Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.</i>
Extern finansiering	<i>Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.</i>
Ingående bokfört markvärde	<i>Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.</i>

Myndighetsutgifter	<i>Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.</i>
Markförvärv	<i>Utgifter för inköp av mark o värdering</i>
Markåtgärder	<i>Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.</i>
Utgifter gata	<i>Utgifter för gatuanläggningar</i>
Utgifter park	<i>Utgifter för parkanläggningar</i>
VA- anläggningar	<i>Utgifter för VA-anläggningar</i>
Övriga anläggningar	<i>Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm</i>
Sam/Medfinansiering	<i>Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.</i>

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 20XX-års prisnivåmnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning				0
Exploateringsbidrag				0
Extern finansiering				0
Summa inbetalningar	0	0	0	0
Utbetalningar				
Mark*		650 000	350 000	1 000 000
Parkanläggning exploateringsfinansierad				0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad				0
Övriga anläggningar				0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	0	650 000	350 000	1 000 000
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	0	-650 000	-350 000	-1 000 000

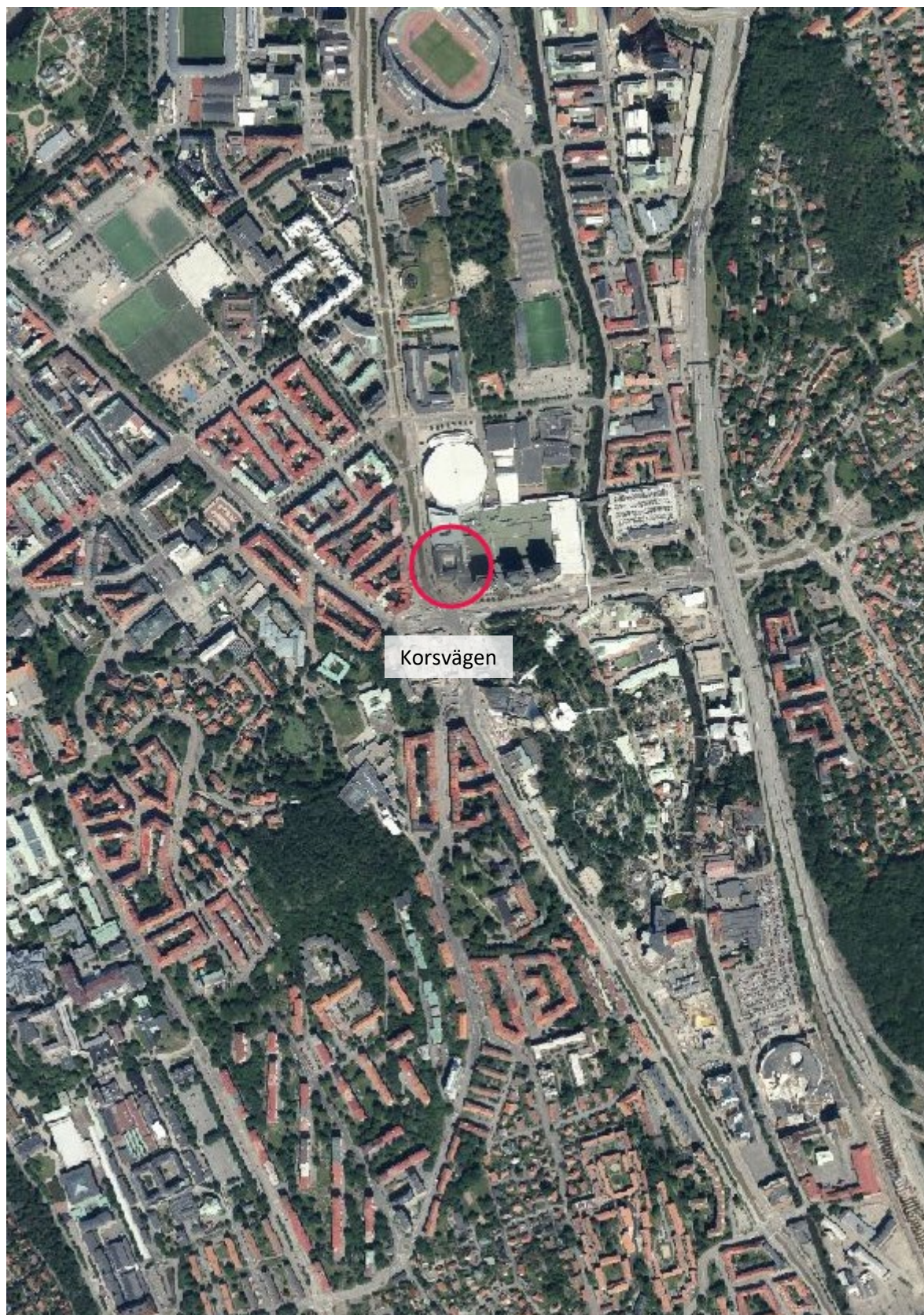
* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad0

(Summan i rutan längst ner till höger
ska stämma med projektkalkylens summa utan
tomträttsinkomster och ingående bokförda markvärden.)

0 avstämningssumma=0

Översiktskarta



Detalj-karta

