

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-11

Diarienummer EXF-2023-01473

Handläggare

Ebba Fredlund

Telefon: 0790622825

E-post: ebba.fredlund@exploatering.goteborg.se

Planansökan för justering av markanvändning för del av HÖGSBO 757:332 ("Bergstomten")

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden ansöker om planbesked för justering av markanvändning till att förutom industri också innefatta handel för den så kallade "Bergstomten" som är en del av Högsbo 757:332 i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Ärendet har initierats till följd av en övergripande gemensam lokaliseringsutredning mellan Fastighetskontoret och Kretslopp och Vatten för en möjlig stadsintegrerad kretsloppspark i Högsbo, nordost om A Odhners gata, den så kallade "Bergstomten" som är en del av HÖGSBO 757:332. Fastigheten har visat sig ha förutsättningar för att tillgodose både dagens och mer långsiktiga behov för en hållbar avfallshantering. I och med att området på sikt ska stadsomvandlas till en blandstad med intilliggande bostäder och skola behöver kretsloppsparken utformas på sådant sätt att den kan stadsintegreras i området. Kretslopp och vatten och fastighetskontoret har undertecknat en avsiktsförklaring avseende inriktningen för en stadsintegrerad kretsloppspark och framtida stadsbebyggelse. Förstudie är genomförd och samråd på initiativ av Kretslopp och Vatten pågår. Kretsloppsparkens utformning planeras att anpassas så att den integreras i omgivande miljö. En del i denna integrering är att införliva butiksverksamhet samt caféverksamhet, om möjligt med entré ifrån gatuplan för en stadsintegrerad utformning. Då fastigheten idag har en markanvändning för industri behövs en justering för att även innefatta handel.

Bedömning ur ekonomisk dimension

För att få ut så högt markvärde som möjligt vid framtida försäljning av stadens mark för den intilliggande planerade exploateringen krävs en justering av markanvändning på fastigheten till kretsloppsparken så att stadsintegrerad utformning säkras. En justering av markanvändning ger en bredare möjlighet till intäkter i den tilltänkta verksamheten i form av fler funktioner så som fik och butiksverksamhet. Att verksamheten får in mer funktioner gör att förutsättningarna för en integrerad stadsutformning säkras och därmed förutsättningarna för framtida blandstad.

Bedömning ur ekologisk dimension

Integrering av fler funktioner in i kärnverksamheten, så som fik och butik, leder till att kretsloppsparken kommer att bli mer attraktiv att besöka för gående och cyklister.

Bedömning ur social dimension

Verksamheten på fastigheten kommer locka fler personer, också cyklister och gående om den utformas på ett stadsintegrerat vis med fler funktioner. Att verksamheten får in mer funktioner gör att förutsättningarna för en integrerad stadsutformning säkras och därmed förutsättningarna för framtida blandstad.

Samverkan

Inte aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Bilaga 1 Översiktskarta och detaljkarta
2. Bilaga 2: Utdrag ur ÖP
3. Bilaga 3: Utdrag ur Karta Göteborgs utvecklade innerstad
- 4.

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fattar beslut om ansökan om planbesked avseende en justering av markanvändningen för att möjliggöra en stadsintegrerad utformning av kretsloppsparken på den så kallade "Bergstomten" -en del av HÖGSBO757:332. Fastigheten som idag har markanvändning industri behöver justeras för att i tillägg kunna ha markanvändning handel.

Beskrivning av ärendet

Planansökan syftar till att genom att lägga till handel som markanvändning till den ursprungliga markanvändningen industri möjliggöra en stadsutformning på verksamheten som samverkar till blandstad.

Valet av placering för verksamheten har gjorts efter många års utredningar om en ny plats för återvinningscentral eller kretsloppspark för sydvästra Göteborg. Efter att ha vägt olika alternativ från flera utredningar mot varandra konstaterades att den valda platsen var den mest lämpliga för en ändamålsenlig anläggning. Kretslopp och vatten och fastighetskontoret skrev en avsiktsförklaring avseende inriktningen för en stadsintegrerad kretsloppspark och framtida stadsbebyggelse. Fastigheten är den så kallade "Bergstomten", nordost om A Odhners gata och som är en del av HÖGSBO 757:332.

Samråd för Högsbo nya kretsloppspark 2023-03-03 genomförs av Kretslopp och Vatten och pågår nu. Förstudien är genomförd av Kretslopp och Vatten tillsammans med Higab, som kommer att söka bygglov under Q1 2024. Under förstudien uppkom frågor kring markanvändningen i samband med utformningen av verksamheten, så att utformningen kommer i linje med blandstad och integreras i stadsbildningen. Kärnverksamheten för den planerade Kretsloppsparken är enligt den nuvarande markanvändningen industri och inom markanvändning industri finns begränsade möjligheter att även bedriva viss butiksverksamhet. Efter att ha haft flertal möten med Stadsbyggnadsförvaltningen, både med planavdelningen och bygglovsavdelningen, har behovet av justering av markanvändningen förtydligats för att fler funktioner ska kunna bli möjliga inom fastigheten. Kretsloppsparken behöver till exempel kunna hyra ut butiksdelen samt kafédelen till annan part. Man tänker sig även att entré till butiksdelen kan vara ifrån gatuplan för en stadsintegrerad utformning. Anläggningen ska gestaltas så att den är estetiskt inbjudande och utformningen ska väcka inspiration och skapa en naturlig mötesplats med anslutning till Änggårdsbergens naturmiljö och smälta bra in i en framtida blandstad. Att få till utformningen på ett stadsintegrerat sätt kommer att påverka förutsättningarna för den kommande planerade stadsutvecklingen i området.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Exploateringsförvaltningen bedömer att en planansökan avseende en justering av markanvändningen från enbart industri till att också innefatta handel för den så kallade "Bergstomten" -en del av HÖGSBO757:332 är en viktig del för att kunna säkerställa möjliggörandet av blandstad i området och vidare framtida exploatering. Planansökan för justering av markanvändning kan i förlängningen utgöra en förutsättning för ett tillskott av bostäder i området.

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



[illegible]

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Översiktsplan

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2023-05-22. EXL-2023-01473

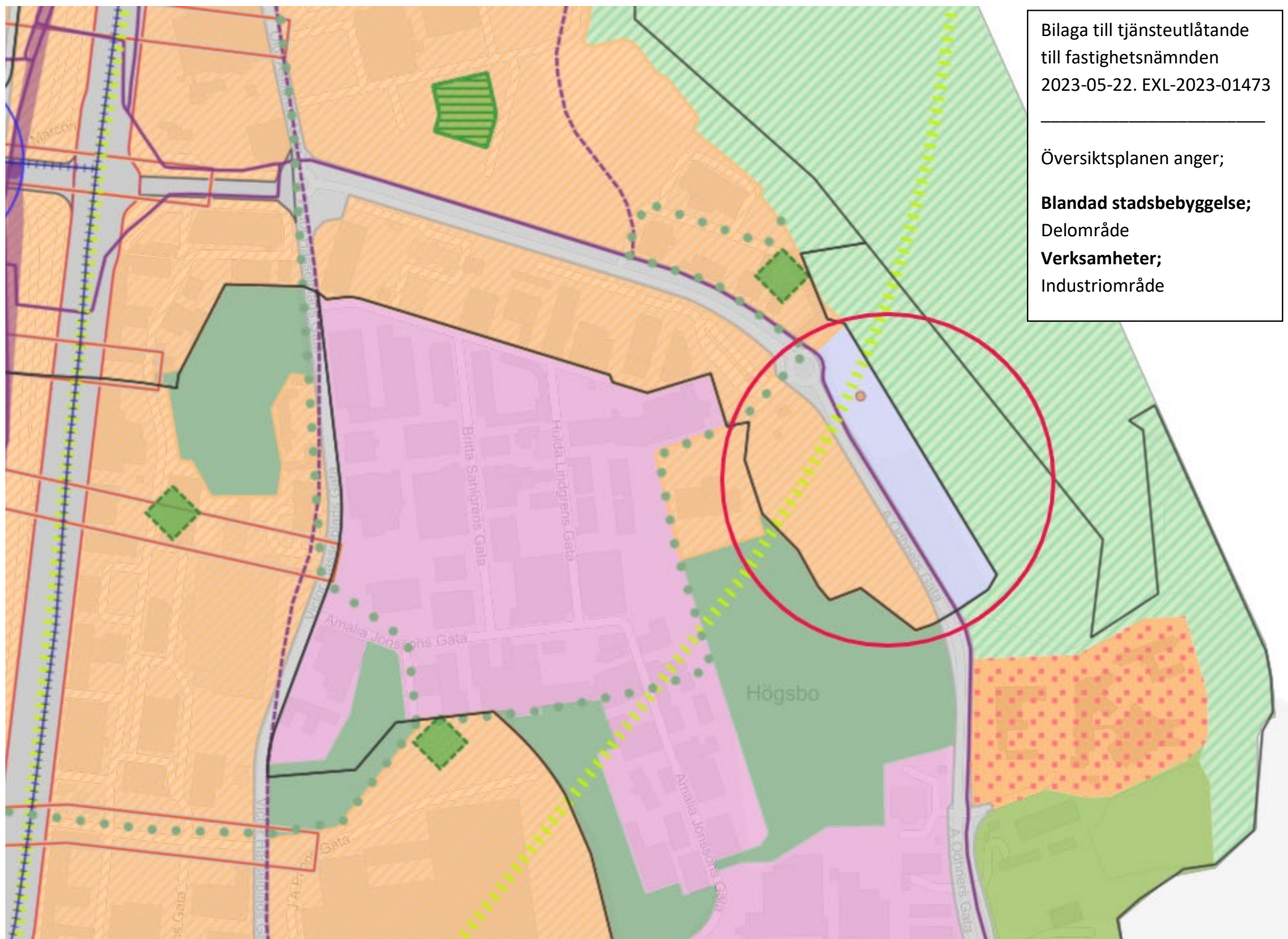
Översiktsplanen anger;

Blandad stadsbebyggelse;

Delområde

Verksamheter;

Industriområde



Karta Göteborgs utvecklade innerstad (GUI)

