

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-07-04

SBN 2024-08-27

Diarienummer SBF-2024-00634

**Handläggare**

Emma Strömberg

Telefon: 031-368 19 99

E-post: emma.stromberg@stadsbyggnad.goteborg.se

## Uppdrag för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget med standardförfarande.

### Sammanfattning

Uppdraget berör fastigheten Masthugget 29:4 som ägs av Aspelin-Ramm Fastigheter AB. Fastigheten ligger utmed Andréegatan i närheten av Masthuggstorget.

Beslut om planbesked för bostäder och verksamheter vid Andréegatan (Masthugget 29:4) inom stadsdelen Masthugget fattades på delegation 2022-08-16-

Området har historiskt sett präglats av biltrafik och parkeringsplatser. Syftet med planen är att inkludera fastigheten i utvecklingen av Norra Masthugget med målet att skapa en levande, variationsrik och hållbar stadsdel.

Eftersom fastigheten omges av den redan antagna *Detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Majorna-Linné i Göteborg*, finns det naturliga skäl att förslaget anpassar sig till och följer riktlinjer för den större planen samt bidrar till utbyggnation av allmän plats.

På fastigheten förslås nybyggnation med kontor, bostäder och lokaler i entréväningen. Byggnadshöjd och exploateringsgrad är relativt tät och hög med ca 7-10 våningar men går i huvudsak i linje med både omkringliggande detaljplan och program samt översiktlig planering. Kontor föreslås vara orienterade mot leden (norr) och bostäder mot Masthammsgatan (söder).

Förslaget bedöms bidra positivt till stadens strategi för utbyggnadsplanering. Ett planarbete behöver dock utreda viktiga frågor såsom dagsljus, buller, grönska, friyta etc. i förhållande till föreslagen exploateringsgrad för att säkerställa att det följer aktuella lagkrav.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Förslaget innebär inte några utgifter för staden. Planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter. Upphandling av utredningar och konsulter kommer hanteras av exploatören och även bekostas av denne. Exploatören ska även bidra med finansiering av allmän plats.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har funnit att förslaget kan ha en positiv inverkan på den ekologiska dimensionen.

Planarbetet behöver ta hänsyn till hållbarhetsarbetet från detaljplanen för Järnvågsgatan. Några av de främsta avvägningarna som gjordes i det planarbetet rör exploatering i ett hållbart och attraktivt läge, tillskapande av grönska/parkytor, friytor för förskola(skola), luft- och bullerkvalité och förhållande till kulturmiljö. I planeringen av området har man aktivt valt att styra mot ekologisk hållbarhet genom att ex. minska biltrafik till förmån för cykel- och gångtrafik, samt utveckla strukturer för parkmiljöer. Områdets innergator kommer att utformas som gångfartsområden där trafiken sker på de gåendes villkor.

Fastigheten består idag av hårdgjord yta i form av parkeringsplatser och en solid bebyggelse innehållande verksamheter. Planförslaget har en kvartersutformning och har för avsikt att tillskapa innergård och friyta på tak. Eftersom förslaget har en tät exploatering blir detta en avvägning mot fri- och grönyta som skulle kunna tillskapas inom fastigheten. Planarbetet behöver utreda kvartersutformningen i sitt sammanhang. I detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan är andra liknande fastigheter planlagda som lamellhus och det finns en huvudtanke om att bebyggelsen ligger på en bas om 5-10 våningar.

Fastigheten ingår i utveckling av ett större område som håller på byggas ut. Exploatörer behöver därmed bidra till utbyggnad av allmän plats. Ett sådant bidrag kan generera väl utformade parkytor och grönska. Dock kvarstår att utreda vad som ska finansieras och föravtal över detta.

Planförslaget innebär att fastigheten får en helt ny bebyggelse, vilket ger goda förutsättningar att projektera energieffektiva byggnader.

## Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Utifrån barnperspektivet tillskapar inte planförslaget någon offentlig yta för barn. Därav är kompensationsåtgärden en viktig del eftersom finansieringen ex. kan användas för att utveckla lektytor i utpekade parkområden.

Inom fastigheten planeras till stor del kontor och lokaler i bottenvåningarna. Fler företag och verksamheter bidrar till fler jobb inom Masthugget och en aktiv livsmiljö. Variationen av kontor, levande bottenvåningar och bostäder gör att området blir levande och dynamiskt.

Planområdet och dess innehåll och utformning påverkas av riksintressena kommunikation och kulturmiljö. Eftersom fastigheten väster om planområdet kommer bli ett kulturellt nav, är det av stor vikt att planförslaget möter det kulturella navet med sin arkitektur och bidrar till en aktiv platsbildning.

Förslaget inrymmer för närvarande ca 25 bostäder. Detta bidrar positivt till *Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2021-2026*, där kommunen har som mål att möta allas olika behov i staden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planarbetet kan undersöka möjlighet för att kvarteret kan innehålla fler bostäder än de 25 som ansökan beskriver. En förutsättning är att ex. buller- och dagsljuskraV m.fl. uppfylls, vilket behöver utredas

vidare. Det är dock redan planerat en högre bullerskärm mot leden som kommer förankras i byggnaden. Detta gör det möjligt att se över om fler bostäder kan tillskapas inom planområdet.

## **Bilagor**

### **Övriga handlingar**

1. Illustration Arkitekt
2. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

## Ärendet

Ärendet gäller att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter vid Andréégatan inom stadsdelen Masthugget med standardförfarande. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse ersätts med ny bebyggelse.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger i stadsdelen Masthugget, utmed Andréégatan. Syftet med planen är att tillskapa ca 2 400 BTA bostäder och 17 600 BTA verksamheter i en kvartersstruktur med ca 7-10 våningar.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är en struktur som utifrån klassisk arkitektur, med relativt hög exploatering som bidrar till variation och levande stadsmiljö, samt näraliggande riksintresse för kulturmiljön.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet 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 stadsplan akt 1480K-II-2449 anger handel- och industriändamål.

### Bakgrund/bakgrund och förändringar efter samråd/bakgrund och förändringar efter granskning

Apelin-Ramm Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter i stadsdelen Masthugget vid Andréégatan inom stadsdelen Masthugget. Byggnadsnämnden beslutade på delegation 2022-08-16 om positivt planbesked.

### Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standardplanförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen är inte en namngiven plan i startplanen för 2024.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2012-05-29                      att godkänna samrådsredogörelsen för program för detaljplaner, Norra Masthugget inom stadsdelarna Masthugget och Pustervik i Göteborg.

Program för detaljplaner, Norra Masthugget, BN1194/02 med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. Miljöbalken.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med stadsplaneanalysen.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet 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 området är utpekad för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. Uppdraget går i linje med stadens översiktliga planering och bedöms bidra positivt till stadens strategi för utbyggnadsplanering. Det finns en utvecklad infrastruktur, service och kollektivtrafik i och i närheten av fastigheten. Förslaget har goda förutsättningar att gå i linje med kvartersstaden och hög arkitektonisk kvalitet utifrån en klassisk arkitektur.

Förvaltningen kommer bedöma och beakta barns bästa vid framtagande av planen. Eftersom fastigheten är relativt liten i ytan är det en avvägning mellan att skapa en kvartersstruktur eller en mer öppen struktur, om fri- och grönyta ska kunna tillskapas. Här har stadsbyggnadsförvaltningen gjort bedömning att pröva kvartersstruktur och en högre exploateringsgrad. Det skulle således tillskapa fler arbetstillfällen, levande bottenvåningar och fler bostäder. Varpå en finansiering av allmän plats kan generera värden till barnperspektivet. Området får därav en god livsmiljö, dynamik och variation. Detta kan komplettera den större detaljplanen för Järnvågsgatan på ett lämpligt sätt.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan