

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-08

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023-00272

Handläggare

Frida Kjäll / Ingemar Jansson

Telefon: 031-368 19 98

E-post: frida.kjall@stadsbyggnad.goteborg.se

Tillstyrkande av detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden, upprättad den 25 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 med tillhörande planbeskrivning upprättad den 24 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023
2. Översända förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden, upprättad den 25 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 med tillhörande planbeskrivning upprättad den 24 oktober 2022 och reviderad den 8 mars 2023 till kommunfullmäktige för beslut om antagande
3. Kommande bygglov tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Polisens behov av nya lokaler är prioriterat inom området. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna. Genomförandet innebär att grönytan med träd på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram.

Inkomna yttranden under granskningstiden berör i huvudsak planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråk tas. Länsstyrelsen har

inkommit med synpunkter kring luft och skyfall. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploaterings omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressenter. Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att planens genomförande medför ett positivt tillskott för kommunens exploateringsekonomi till följd av de byggrättsförsäljningar som kan ske. Projektet som helhet visar ett positivt projektnetto. Projektinkomsterna summeras till 594 mnkr och projektutgifterna till 207 mnkr vilket ger ett positivt netto om 387 mnkr. Till följd av anläggandet av skyfalls- och dagvattenanläggningar som innebär nytta för ett större område än enbart planområdet minskar risken för skada hos berörda fastighetsägare. Dessa anläggningar bedöms ge en ökad driftskostnad för Kretslopp och vatten. Förändringar i driftskostnaderna för Stadsmiljöförvaltningen bedöms som marginella då planens genomförande i huvudsak innebär en uppdatering av befintlig gatustruktur. Exploateringsinvesteringen i uppdaterad infrastruktur innebär att förväntade reinvesteringar hos Stadsmiljöförvaltningen kan skjutas på framtiden för berörda delar.

Bedömning ur ekologisk dimension

De miljömål från stadens miljö- och klimatprogram som har störst relevans är:

Göteborg har en hög biologisk mångfald - I och med att en grönyta med skyddsvärda träd ianspråkats och ingen grönyta tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålen *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* och *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*. Efter att dagvattnet från planområdet har gått igenom föreslagen rening bedöms den totala föroreningsmängden som släpps ut i Fattighusån minska vilket bidrar till att uppfylla delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll - Planförslaget innebär en förtätning i centrala Göteborg med närhet till god lokal och regional kollektivtrafik och till Göteborgs Centralstation. Även om planförslaget bidrar till ökade resor och transporter finns goda möjligheter till hållbart resande och effektivare transporter då en samlokalisering av till exempel polisens verksamhet möjliggörs. Avtal för mobilitetsåtgärder kommer att tecknas vilket bidrar till att parkeringstalen för tillkommande exploatering kan sänkas. Planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på delmålet *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*.

Göteborg har en hälsosam livsmiljö - Luftkvalitetsmålet klaras inte idag och inte heller vid ett genomförande av detaljplanen men effekterna av planerad bebyggelse bedöms ge en viss förbättring av luftkvaliteten inom området och bedöms därmed inte negativt påverka *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*.

Det är idag höga bullervärden vid de större gatorna som omgärdar planområdet. Inne i planområdet kan goda ljudmiljöer uppnås. Den tillkommande trafikalstring som detaljplanens genomförande bedöms medföra innebär att det generellt blir en liten ökning av trafikbuller. Nya kylare kommer att installeras på ett befintligt kontorshus i planområdets direkta närhet som en följd av planens genomförande varvid buller från

verksamheter bedöms förbättras. Sammantaget bedöms inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna* påverkas i någon större utsträckning.

I och med att en grönyta ianspråkats och ingen ny tillskapas inom detaljplanen uppfylls inte delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*. Tillgången till parkytor i närområdet är god men fordrar att trafikerade gator behöver passeras. Till delmålet hör även att utbyggnaden av planområdet kommer att bidra till högre lokala temperaturer, värmeöar vid värmeböljor, eftersom störst temperaturökning sker där naturmiljöer eller grönområden omvandlas till bebyggd mark med slutna gaturum. Effekten kommer att mildras något genom de nyplanterade gatuträden vilka ihop med ljusa fasader, tak- och fasadvegetation delvis motverkar värmeabsorptionen. Planområdet är idag mindre utsatt än närliggande centrala områden tack vare dels närheten till parkbältet, dels de höga träd och gräsytor samt öppna gaturum som präglar området.

Bedömning ur social dimension

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en mer gestaltad och sammanhållen stadsmiljö. Gällande grönytor och friytor försämras situationen. Befintlig grönyta på Ernst Fontells Plats försvinner och Garnisonsparkens förutsättningar vad gäller solinstrålning försämras. Planförslaget löser inte kopplingen av stråk till omgivande kvarter och parker. Detta behöver omhändertas i kommande utformning av de stora gator som omger planområdet.

Studentcentrum, tennis och publika bottenvåningar med till exempel café förväntas bidra med större social aktivitet i stadsmiljön. Studentbostäder skapar liv även på kvällstid. Genom fler publika funktioner och målpunkter bidrar förslaget till att en ökad mängd människor kommer att röra sig i området vilket också bidrar till ökad trygghet. Det tillkommer inte någon kommunal service såsom förskola, skola eller äldreboenden.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Dialoger har genomförts med skolelever (åk 6–9) på intilliggande skola. Där framkom bland annat behov av övergångsställen och platser att vara på rasterna. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade. Fler säkra gångpassager och övergångsställen inom planområdet föreslås och gatumiljöerna kommer att utformas för att få ner hastigheterna. I övrigt föreslås verksamheter som inte direkt vänder sig till barn med undantag för tennisverksamhet. Inga nya ytor för park, grönska eller lek skapas.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Gestaltungsförslag
8. Fastighetsförteckning
9. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Förslag till beslut i stadsbyggnadsnämnden är att tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden och översända förslaget till kommunfullmäktige för antagande. Med anledning av den höga exploateringen och vikten av goda gestaltade stadsrum föreslås att kommande bygglov tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget inom 500 meter från Göteborgs innerstad och cirka 500 meter sydost om Göteborgs Centralstation. Syftet med detaljplanen är att förtäta i ett centralt läge i Göteborg. Rättscentrum ska utvecklas och Polisens behov prioriteras. Ett nytt polishus möjliggörs på Ernst Fontells Plats. Samtidigt möjliggörs funktioner i form av kontor, verksamhetslokaler, sporthall, studentbostäder och ett antal smålägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig tennisverksamhet integreras i den nya bebyggelsen. Upprustning ska ske av gatorna inom området.

Polisens behov av nya lokaler är prioriterat inom området. Polismyndigheten, som idag har kortfristiga lösningar genom hyreslokaler runt om i Göteborg, behöver mer yta för att kunna inrymma en större planerad personalstyrka, inrymma nationella resurser och samlokalisera sin verksamhet och därigenom minska transporter och öka säkerheten.

Tillkommande bruttoarea (BTA) som möjliggörs genom planförslaget är cirka 130 000 kvm varav cirka 35 000 för nytt polishus, 44 000 för rättscentrum, 32 000 för kontor inklusive centrumverksamhet, 9 000 för studentbostäder, 3 000 för bostäder samt 7 000 för tennisverksamhet. Våningsantalet varierar från 4–5 våningar närmast Smålandsgatan upp till cirka 18 våningar in i kvarteren och ut mot Skånegatan och Bohusgatan. Smålandsgatan och gatorna vid Ernst Fontells Plats rustas upp. Skånegatan samt Bohusgatan ingår delvis. En mindre torgyta föreslås inom området.

Kvalitetsmål har tagits fram i syfte att stärka stadsmiljö och kulturhistoriska värden och tillföra stadsbyggnadskvaliteter. De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att möta Smålandsgatan med lägre sockelvåningar och att höjden stiger längre in i kvarteren och mot Skånegatan och Bohusgatan. Arkitekturen ska ha en hög gestaltningsnivå med material som över tid är beständiga och bidrar till karaktärsfulla miljöer. Fasader i bottenvåningarna ska ha en öppen karaktär med publika verksamheter där så är möjligt. Gatumiljöerna ska utvecklas till attraktiva stadsrum med träd och planteringar som viktiga inslag. Utformningsbestämmelser är införda i syfte att den bebyggelse som uppförs ska bidra till en god gestaltad miljö genom hög arkitektonisk kvalitet och genom att förhålla sig till befintlig kulturmiljö.

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

För området gäller detaljplaner innehållande användningar för gata, polis, åklagarmyndighet, domstol, kriminalvård, handel, kontor, hotell, idrott med flera. Detaljplan akt 2-4895, detaljplan akt 1480K-II-4484, Stadsplan från 1939 akt II-2352, stadsplan från 1877 akt II-165, stadsplan II-3578 från 1982 samt stadsplan från 1963 akt II-3098 gäller för del av planområdet Genomförandetiderna har gått ut för dessa

detaljplaner. För detaljplan akt 1480K-II-5160 som gäller för del av planområdet går genomförandetiden ut 2023-03-12. Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2022-10-18 att låta granska detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan. Granskning har hållits 2022-10-26 – 2022-11-30. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Planbestämmelser om säkerställande av skyfallsåtgärd, säkerställande av Kriminalvårdens verksamhet, utkravning av fasader samt om att komplement får uppföras på rättscentrums innergård har tillförts.
- Bestämmelse om nockhöjd för byggrätt där befintlig vaktkur är belägen har höjts. Ytan för komplement på studentcentrums innegård har begränsats. Area för entréfunktion har justerats. Ett u-område har utökats och ett u-område har tagits bort. Bestämmelse om begränsning för användningen kontor har tagits bort inom rättscentrum.
- Mindre förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen samt i ett antal utredningar.

Kvarstående erinringar från samråd och granskning finns från Kulturnämnden, Miljö- och klimatnämnden, Park- och naturnämnden, Bostadsrättsföreningen Beryllen, Bostadsrättsföreningen Västgötagatan, Naturskyddsföreningen Göteborg, Boende synpunkt 1-7, 9, 11-14, 20-25 samt Övriga synpunkt 8, 18, 19.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Inför beslut om granskning 2022-10-18 bedömdes att detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande då den innebär stor påverkan på stadsbilden, innehåller verksamheter av stort allmänt intresse och går emot Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021 – 2030 genom att natur- och kulturvärden tas i anspråk på Ernst Fontells Plats. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska handläggas med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2019-08-27	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2020-12-15	att genomföra samråd om detaljplanen
2022-10-18	att låta granska detaljplanen

Miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2019-12-06. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Genom detaljplanen möjliggörs för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, att samlokalisera sina verksamheter och att utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. En utveckling av polisens

verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

En annan viktig faktor är att publika verksamheter och bostäder tillförs i området för att stärka stadslivet och åstadkomma blandstad. Även om det hade varit önskvärt med fler publika verksamheter och bostäder sätter hänsynen till de rättsvårdande myndigheterna en begränsning. Det hade också varit önskvärt att planförslaget säkerställde friytor och sammanhållna gröna stråk men detta ställs mot möjligheterna att få till den föreslagna etableringen. I ursprungligt planbesked var avsikten att planlägga för blandstad på Ernst Fontells Plats och att i planarbetet pröva exploateringsgraden utifrån bland annat behovet av grönytor.

Genomförandet innebär att grönytan på Ernst Fontells Plats tas i anspråk. På platsen finns flera äldre träd som faller inom definitionen för särskilt skyddsvärda träd som gör att platsen bedöms hysa påtagliga biotopvärden. Platsen utgör även ett kulturhistoriskt avläsbart lager i staden. Det går inte att genom kompensationsåtgärder ersätta de värden som går förlorade. En konsekvens av avvägningen är att detaljplanens genomförande inte följer kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram när det gäller delmålet: *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas, Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön samt Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.*

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. Kontoret bedömer att planförslaget inte förhåller sig till strukturen genom att Bohustorget bebyggs med polishus och studentbostäder samt att ett möjligt framtida stråk genom kvarteret i nordsydlig riktning (vid Gamla Ullevi) inte planläggs som allmän plats och istället cementerar dagens förhållanden.

Kontoret har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Genom planförslaget skapas inga nya ytor för park, grönska eller lek. Behovet av verksamheter och en utveckling för de rättsvårdande myndigheterna har prioriterats och lämnar tillsammans med tillhörande säkerhetsaspekter litet utrymme för att skapa miljöer som vänder sig direkt till barn. Med planförslagets genomförande blir gatumiljöerna tryggare och mer välgestaltade.

Valet att pröva studentbostäder och mindre bostäder är avvägt utifrån bristen på skolor och friytor i stadsdelen. De bostäder som uppförs bedöms generera ett litet behov av förskole- och grundskoleplatser. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Inkomna yttranden under granskningstiden berör i huvudsak planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utsikt samt att grönytan med flera äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråktagas. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter kring luft och skyfall. Synpunkter har även inkommit från befintliga verksamheter inom rättscentrum utifrån deras möjlighet att bedriva sina verksamheter rättssäkert. Allvarligaste invändningarna gäller exploaterings omfattning och ianspråktagandet av den gröna kullen på Ernst Fontells Plats.

Från samrådet finns kvarstående erinringar främst avseende exploateringens omfattning, planförslagets negativa påverkan på befintliga bostäder avseende dagsljus, insyn och utblick samt att grönytan med äldre skyddsvärda träd på Ernst Fontells Plats ianspråkats.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Planbestämmelse (m₄) är tillagd vilken reglerar höjdsättning för att avvattning av skyfallsregn från allmän plats säkerställs utifrån föreslagen skyfallsåtgärd.
- Planbestämmelser (f₇ respektive e₁₂) har införts för att säkra Kriminalvårdens verksamhet. Bestämmelserna ska säkra insynsskydd från andra verksamheter respektive reglera att enbart användning för Kriminalvård tillåts på vissa byggrätter. Därmed tas e₁₁, som reglerar en högsta höjd för kontor, bort inom rättscentrum (Heden 42:1).
- Planbestämmelse (e₁₇) är införd inne på rättscentrum som medger utkravning av fasader i syfte att säkerställa befintlig situation.
- Ny bestämmelse (e₁₀) om komplement på rättscentrums innergård har tillsammans med e₁ ersatt tidigare bestämmelse om komplementbyggnad (plusmark).
- Nockhöjd på den mindre byggrätt där befintlig vaktkur är belägen är höjd från +7,0 till +10,0 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra en överensstämmelse med huvudvolymens bjälklag. Justeringen görs av gestaltningsmässiga skäl och bedöms inte ge negativa konsekvenser på gaturummet och omgivningen.
- Ytan för komplement begränsas för byggrätten för studentcentrum (B₁CE₃P₁) genom att bestämmelsen (e₉) kompletteras med maximal byggnadsarea.
- Bestämmelse (e₁₉) har justerats avseende area för entréfunktion.
- u-området på Heden 47:2 breddas längs gata för att säkra utrymme för ledningar. u-område som går över Heden 42:5 respektive 42:1 tas bort då funktionen säkerställs genom annan placering.
- I och med nya och justerade planbestämmelser har numrering på vissa planbestämmelser ändrats.
- Planbeskrivningen är förtydligad främst avseende gestaltning och beskrivning av planbestämmelsers innebörd som underlag för fortsatt hantering vid bygglov, tillgänglighetsfrågor, luftmiljö, naturmiljö, dagsljus och utblick.
- PM Social och barnkonsekvensanalys har kompletterats med en åtgärdslista där berörda parter åtar sig åtgärder som ska bidra till den sociala miljön.
- Mindre tillägg har gjorts i följande utredningar: Mobilitets- och parkeringsutredning, Trafik- och utformningsförslag, Gestaltningsförslag och Dagsljusstudie. Ett Tillgänglighets-PM biläggs Trafik- och utformningsförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Tf. Avdelningschef Detaljplan