



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till byggnadsnämnden

2017-05-24

Diarienummer 7074/15

Yttrande till byggnadsnämnden avseende byggnadsnämndens återremiss av fastighetsnämndens ansökan om planbesked med mera vid Skanstorgets inom stadsdelen Haga

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har meddelat fastighetskontoret att byggnadsnämnden har återremitterat ovan rubricerade ärende till stadsbyggnadskontoret för komplettering med fastighetskontorets synpunkter. Stadsbyggnadskontoret vill därför ha ett yttrande från fastighetskontoret över stadsbyggnadskontorets förslag till byggnadsnämnden om att inte upprätta en detaljplan för Skanstorget. Byggnadsnämnden avser att åter behandla ärendet vid deras sammanträde i juni 2017. Stadsbyggnadskontoret vill därför ha fastighetskontorets yttrande senast den 29 maj 2017.

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade den 21 november 2016 att ge fastighetskontoret i uppdrag att ansöka om planbesked för 200 bostäder i ett nytt kvarter samt förskola med fyra avdelningar. Befintlig samt tillkommande parkering avses lösas genom underjordiska plan. Merparten av entréplanet ska utgöras av verksamhetslokaler.

Fastighetskontorets synpunkter

Byggnadsnämndens/stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från fastighetskontoret senast den 29 maj 2017. Eftersom beslutet om att ansöka om planbesked har fattats av fastighetsnämnden borde begäran om yttrande ha lämnats till fastighetsnämnden. Tiden för att lämna ett yttrande är dessutom anmärkningsvärt kort. Kontorets föreliggande yttrande har därför endast kunnat stämmas av med fastighetsnämndens ordförande.

Eftersom tiden för att lämna ett yttrande är så kort har kontoret endast möjlighet att i första hand lämna synpunkter på övergripande frågeställningar.

Fastighetsnämndens uppdrag är att utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom och svara för kommunens uppgifter när det gäller bostadsförsörjning. Inom ramen för nämndens uppdrag görs markanvisningar till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse på stadens mark. Inför beredning av en kommande markanvisning beslutar fastighetsnämnden om att en ansökan om planbesked ska göras. Fastighetskontoret vill således betona att fastighetsnämnden har ett tydligt uppdrag att svara för uppgifter som avser bostadsförsörjningen i staden, bl.a. med utgångspunkten i kommunfullmäktiges mål om att bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses

bättre. Med fastighetsnämndens tydliga uppdrag kan därför inte nämnden ses som vilken exploatör som helst i staden.

Fastighetskontoret har full förståelse för att fastighetskontorets ansökan om planbesked inte remitteras till fastighetskontoret. Däremot bör kontoret få möjlighet att lämna synpunkter på stadsbyggnadskontorets förslag till byggnadsnämnden och särskilt då i de ärenden där det föreslås att byggnadsnämnden inte avser att upprätta en detaljplan. Fastighetskontoret har då möjlighet att bemöta stadsbyggnadskontorets bedömning och lämna kompletterande uppgifter. Till viss del kan detta ske via de så kallade ärendesamråden, men där lämnas normalt sett bara en kortfattad beskrivning av motiven till förslaget planbesked och det ingår inte i rutinerna att fastighetskontoret får ta del av förprövningsrapporten i detta skede.

Fastighetskontoret är fullt medvetet om att Skanstorget är en komplicerad plats där det finns många intressen av olika slag som måste beaktas och avvägas. Dessa intressekonflikter, med dess nödvändiga avvägningar, bör därför ske i en detaljplaneprocess där det finns möjligheter till fördjupade studier och bedömningar av platsens förutsättningar, villkor och begränsningar. I en detaljplaneprocess har dessutom berörda förvaltningar och andra intressenter större möjlighet till inflytande. Fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, har ansökt om planbesked för 200 bostäder. I en detaljplaneprocess kan en närmare bedömning göras av exploateringsgrad och bostadsinnehåll med hänsyn till andra förutsättningar och intressen, såsom parkeringsbehov, grönytor och kulturmiljö. Ett negativt planbesked innebär att frågan om att skapa fler bostäder på en attraktiv plats inte blir möjlig och även med risk att möjligheten till detaljplanering av Skanstorget skjuts på framtiden under många år.

Skanstorget används idag huvudsakligen för bilparkering. En utveckling av platsen bidrar till att utveckla stråket Sprängkullsgatan/Övre Husargatan. Platsen är mycket lämplig för kompletteringsbebyggelse enligt den inriktning som såväl översiktsplanen som strategin för utbyggnadsplanering anger. Det finns behov av ytterligare bostäder i Linnéstaden och en bostadsbebyggelse inklusive förskola, handelsytor och andra verksamhetsytor skulle stärka området och ge ett bättre gaturum.

Fastighetskontoret delar i många avseenden inte den bedömning som stadsbyggnadskontoret gör i sitt tjänsteutlåtande. Bland annat anges det i tjänsteutlåtandet att förslaget till bebyggelse strider mot stadens mål- och inriktningsbeslut. Fastighetskontorets bestämda uppfattning är att det finns mål och inriktningar som motiverar att ny bebyggelse på Skanstorget planläggs. Exempel på detta är, som nämnts, stadens budget, strategin för utbyggnadsplanering och nämndernas gemensamma mål- och inriktningsdokument.

I stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande anges vidare, som exempel, att förslaget inte bidrar till blandade funktioner. Fastighetskontorets uppfattning är att detta inte stämmer. Förslaget innebär att det skapas såväl bostäder som förskola, handelslokaler och andra verksamhetslokaler. Sammantaget innebär detta blandade funktioner, dvs. en blandstad, med levande och attraktiva bottenvåningar.

Ett annat exempel är att det i tjänsteutlåtandet anges att förslaget inte bidrar till att stärka Göteborg som en barn- och ungdomsstad. Fastighetskontoret anser att även detta är felaktigt. Det finns en uppenbar brist på bostäder för ungdomar. Förslaget avses till hälften innehålla små lägenheter om ett rum och kök, dvs. bostäder som är lämpliga för ungdomar och med närhet till intilliggande utbildningsinstitutioner. En förskola, som ingår i förslaget, har givetvis barn som målgrupp.

Det finns även andra bedömningsgrunder i tjänsteutlåtandet som kan ifrågasättas och det finns även aspekter som inte lyfts eller tillräckligt beaktas. Fastighetskontoret har med anledning av den korta svarstiden dock inte möjlighet att utveckla detta.

Kontoret vill också tillägga att bilagan till fastighetsnämndens ansökan om planbesked är en skiss med avsikten att illustrera en möjlig utveckling och byggnation av Skans-torget, där bostadsinnehållet utgör ca 200 bostäder. I en detaljplaneprocess får, som tidigare nämnts, fördjupade studier och avvägningar göras om vad som kan vara möjligt med hänsyn till olika intressen och andra förhållanden.

Fastighetskontorets sammanfattande uppfattning är att ny bostadsbebyggelse, inklusive ytor för förskola och verksamheter, ska prövas i en detaljplaneprocess. I en detaljplane-process kan en bedömning göras, i samverkan med berörda förvaltningar och andra intressenter, av möjligt bostadsinnehåll med hänsyn till andra intressen av olika slag.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Stephan Cedergren
Utvecklingschef