



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

2016-03-29

Diarienummer: 0972/15

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Förprovning angående bostäder och handel vid Stabbetorget inom stadsdelen Sävenäs

Begäran avser: Planbesked

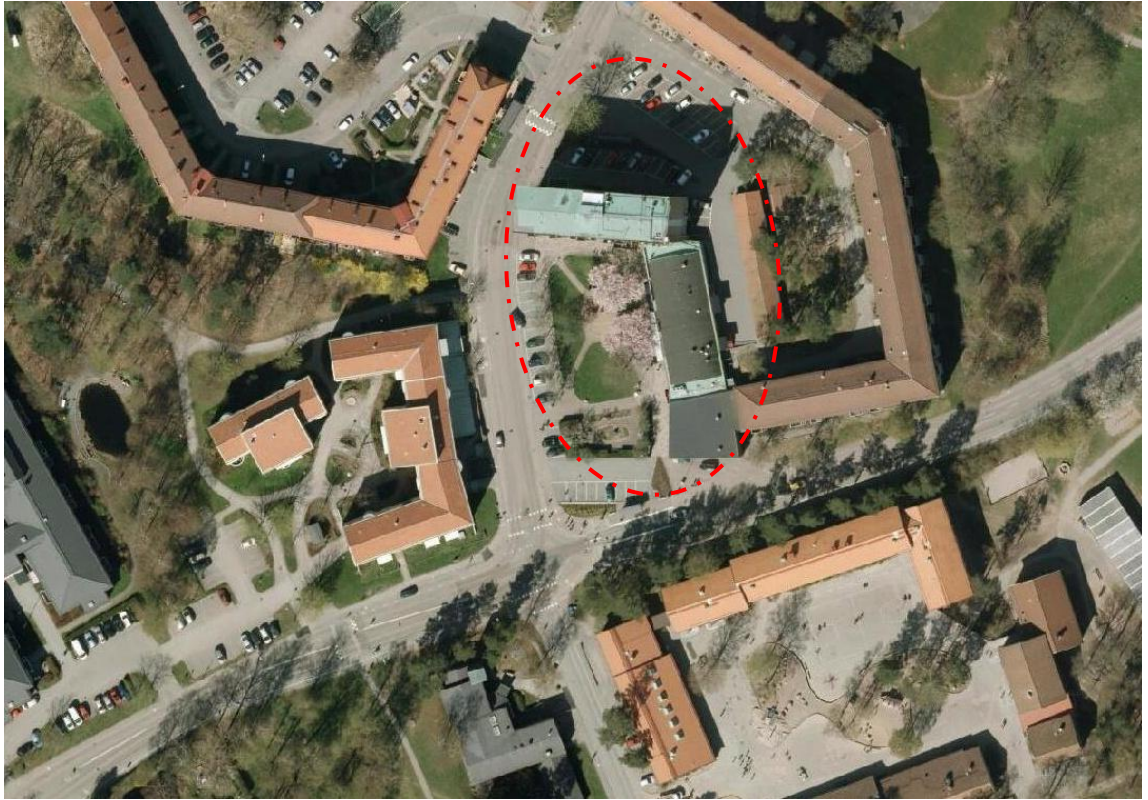
Ärendet

Inkom: 2015-03-10
Kompleta handlingar: 2016-02-18 (medgivande från fastighetskontoret)
SDN: Örgryte-Härlanda
Fastighet: Sävenäs 112:4 och 747:88
Sökande: B.R.A. Bostäder vid Stabbetorget AB
Fastighetsägare: Göteborgs Stad (tomträtt för Sävenäs 112:4)

Syfte och innehåll

Syftet är att tillskapa bostäder i ett område med god infrastruktur och att skapa bättre förutsättningar för den lokala handeln. Ny butiksytta tillkommer och med fler boende kring torget ökar kundunderlaget, avsikten är att en lite större livsmedelsbutik ska inrymmas. Torget blir mer synligt i stadsdelen med ett punkthus och utgångspunkten är att torget rustas upp med förbättrad visuell kontakt från Rosendalsgatan och busshållplatsen in mot butikerna. Förslaget innebär mer rationella lokaler för handel och service samt bättre inlastnings- och parkeringsförhållanden.

Begäran omfattar ca 85 nya lägenheter. Tillkommande bruttoyta som föreslås är ca 5800 m², plus garage under mark ca 2400 m². Befintlig yta för handel kvarstår eller utökas något.

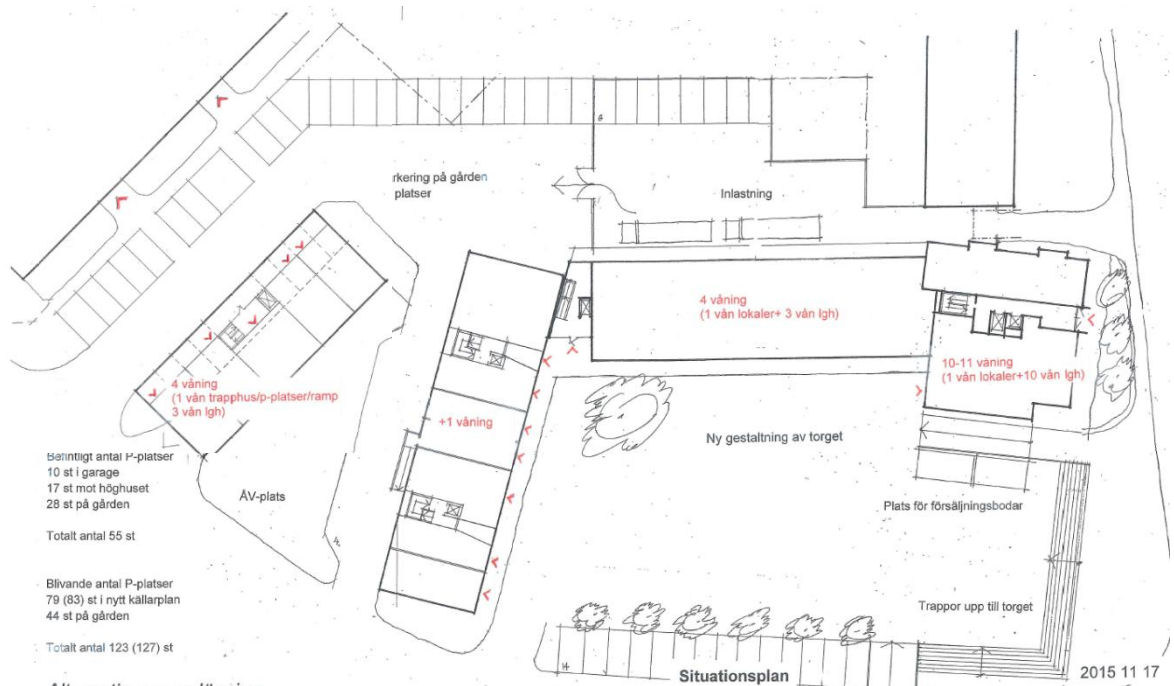


Översikt, med ungefärligt planområde

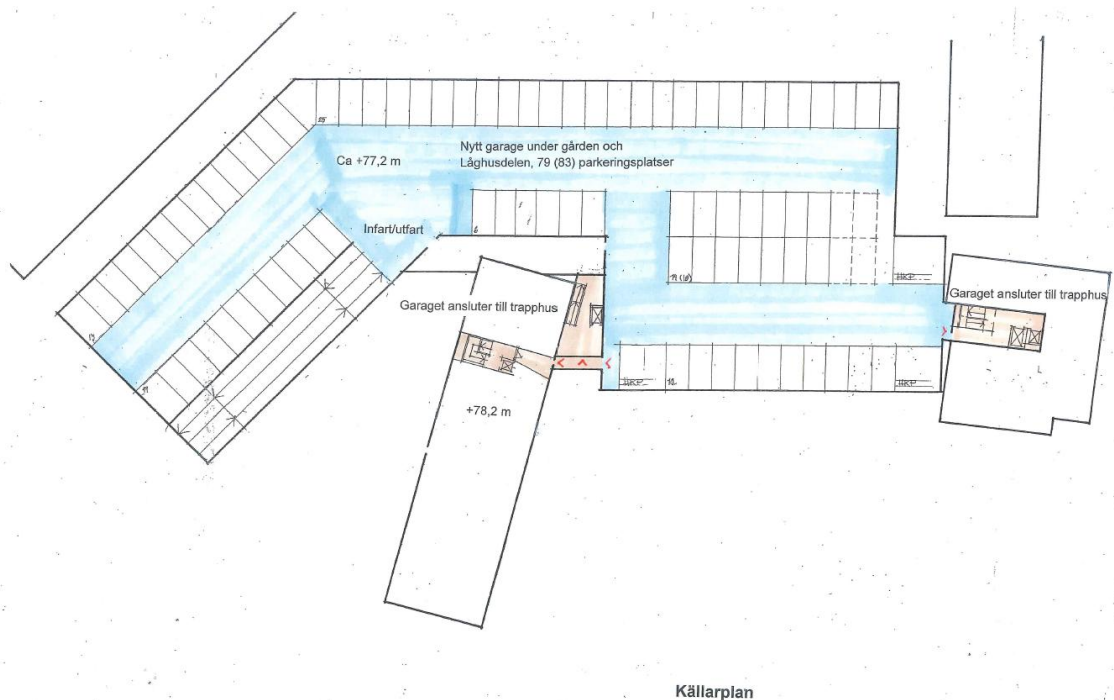
Förslaget



Vy från sydväst, från Rosendalsgatan



Situationsplan med föreslagna våningsantal. Byggnaden till vänster med 4 våningar ligger på nuvarande parkeringsyta, och innehåller även tillfartsramp till parkeringsgarage. I övrigt tas ingen obebyggd mark i anspråk.

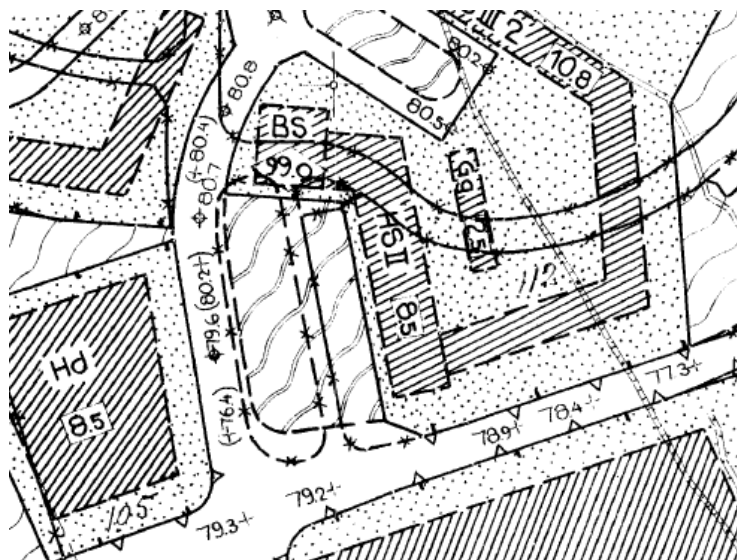


Föreslagen parkeringslösning i källargarage

Förutsättningar

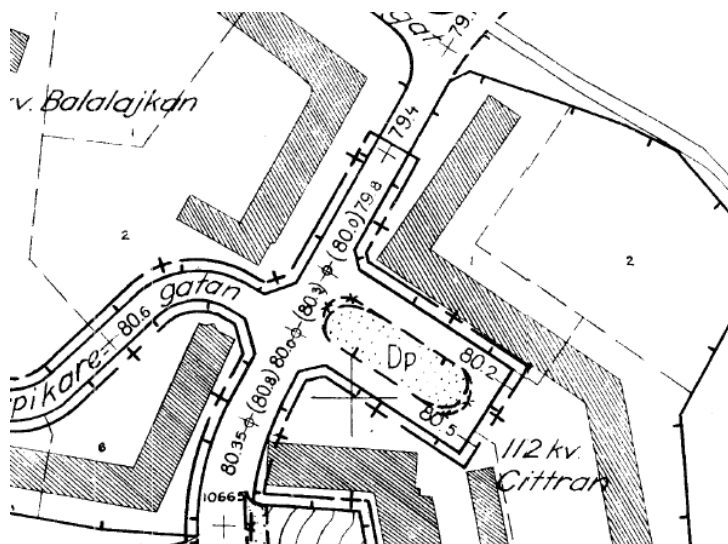
Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor vilket innebär bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Gällande detaljplan (akt nr 2783) för kvartersmarken anger BS (bostäder, sammanbyggda byggnader) samt HS (handel, sammanbyggda byggnader). Genomförandetiden har gått ut.



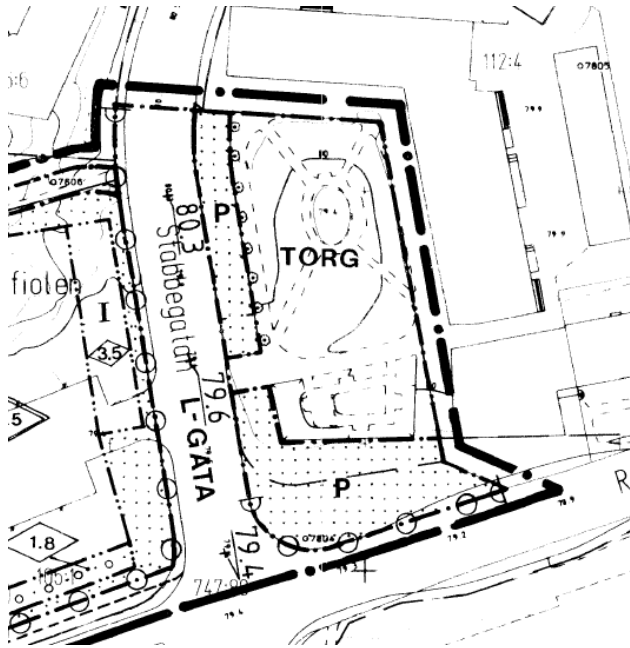
Utsnittet från plankartan visar att ett punkthus med ca 18 m (6 vån) byggnadshöjd planerades norr om torget, istället byggdes ett skivhus med 8 våningar i avvikelse mot gällande plan.

Gällande detaljplan (akt nr 3170) för en del av nuvarande parkeringsplats och gator norr om torget anger Dp (biluppställning) samt Allmän plats gata. Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt från plankartan för området norr om torget, norr om skivhuset.

Gällande detaljplan (akt nr 3814) för torget anger TORG (allmän plats) samt P (kvartersmark, parkering). Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt från plankartan för torget.

Området omfattas av Strategi för utbyggnadsplanering. Det ligger utanför, men i direkt anslutning till det som anges som ”prioriterade utbyggnadsområden”.

Området är med i aktuell remissversion av ”Moderna Göteborg” som är en utökning och del III av Göteborgs bevarandeprogram ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg”. Området anses således omfattas av PBL 8 kap 13 §. Såväl själva torget som angränsande bebyggelse med skivhus och butikslänga beskrivs särskilt. Bland annat beskrivs att torget präglas av en helhetskänsla med bevarad 1950-talskaraktär.

Förprovningssamråd

Ärendet har sänts till SDF, Park och Natur, Kretslopp och vatten och Lokalsekretariatet för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Lokalsekretariatet

LS har inget emot den föreslagna kompletteringsbebyggelsen vid Stabbetorget.

Vi ser inte att det begränsar eller hindrar byggandet av lokaler för kommunens egna ändamål.

SDF Örgryte-Härlanda

-

Park- och naturförvaltningen

Synpunkter på Planbesked gällande Sävenäs 112:4:

- Torgytan på Stabbetorget förvaltas av PoN. Torget kan utvecklas som mötesplats. I Sociotopkartan för Härlanda visas att torget är en viktig mötesplats.

- Det finns flera lekplatser i närheten - ca 300 m. Trätorgets lekplats åt öster, Bovalstrandsgatans lekplats norrut rustas upp inom kort. Stabbegatans lekplats i nordväst rustas upp nu hösten 2015.

- Inga dokumenterade naturvärden inom planområdet.

Kretslopp och vatten

Ledningsutbyggnad

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, se ledningskarta. Anslutning kan ske till ledningarna som är dragna över Stabbetorget. U-område kommer att krävas i planen för Kretslopp och vattens befintliga ledningar över Stabbetorget. Enligt plankartan ska en byggnad placeras över Kretslopp och vattens ledningar. Ledningarna behöver i så fall flyttas.

Kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver utredas i ett senare skede. Genomförs planen behöver Kretslopp och vatten dessutom se över ledningskapaciteten med avseende på ett eventuellt behov av sprinklat vatten.

Dagvatten

Planen bedöms leda till ökad dagvattenavrinning då mängden hårdgjord yta kommer att öka. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och fördröjningen av dagvattnet skall lösas inom fastigheten.

Skyfall

Skyfallsmodellen visar att delar av planområdet kommer att översvämmas till ett vattendjup mellan 0,1 till 0,3 meter vid 100-årsregn, se utsnitt ur skyfallsmodellen. Det är därför viktigt att höjdsättningen av planen görs på ett sådant sätt att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att inga instängda områden uppstår.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer.

Bedömning

Förslaget som helhet innebär en förtätning i ett attraktivt bostadsområde med bra kollektivtrafik och god tillgänglighet till grönområden. En förtätning och en upprustning av torg och handelsytor kan bidra till att funktionen som stadsdelstorg kan upprätthållas. I ett strategiskt perspektiv är förslaget mycket positivt.

Den högre exploateringen kan markera torget och dess funktion i stadsdelen och dessutom kan torgets möte med Rosendalsgatan och Stabbegatan kan göras mer attraktiv och upplevas mer trygg.

Mindre positivt är att en kulturhistoriskt värdefull miljö förvanskas vilket troligen innebär att helhets känslan med torgets 1950-talskaraktär går förlorad. Bebyggelsen söder om Rosendalsgatan, med skolan och den lågmälda kyrkan som är mjukt inpassad i naturen, kommer i relativt skarp kontrast med det föreslagna punkthuset. Vidare blir torgytan avsevärt mer skuggad och den mänskliga skalan försvinner i hög grad. Den föreslagna exploateringsgraden behöver troligen minskas något för en god bebyggd miljö.

- Nytt punkthus: En rivning och nybyggnad kan prövas i en detaljplaneprocess. Befintlig byggnad har kulturhistoriska värden. Olika höjder har diskuterats, miljön är känslig med avseende på kulturhistoriska värden och skalan i omgivande bebyggelse. Utgångspunkten för planarbetet är ett punkthus med 10-11 våningar, det behöver dock studeras vidare. I det fortsatta arbetet behöver stor vikt läggas vid husets utformning, parallella uppdrag eller liknande kan vara lämpligt.

- Befintligt skivhus: En påbyggnad med en våning kan prövas i en detaljplaneprocess. Befintlig byggnad har kulturhistoriska värden. Huset har redan ett avslut uppåt genom den nuvarande översta våningen, hur ett nytt avslut med ytterligare en våning ska göras på ett bra sätt behöver studeras. Det är ett högt hus och det är också en fråga om stadsbild och skuggning.
- Ny lågdel längs torget: En rivning och nybyggnad kan prövas i en detaljplaneprocess. Befintlig byggnad har kulturhistoriska värden. Genom att byggnaden är låg skapas en fin komposition med de högre byggnaderna, lågdelen ger också torget en mänsklig skala. Olika höjder har diskuterats. Utgångspunkten för planarbetet är en byggnad med 3-4 våningar, varav bottenvåningen är lokaler för handel.
- Ny byggnad norr om befintligt skivhus: En byggnad med bostäder över planerad parkeringsnedfart kan prövas i en detaljplaneprocess. Utgångspunkten är en byggnad med 3-4 våningar där bottenvåningen i huvudsak består av parkeringsramp och parkeringsplatser.
- Torget: En upprustning och modernisering av torget bör kunna göras utan att befintliga kvaliteter går förlorade. En gestaltning som är mindre sluten än dagens torg kan prövas.

Styrande dokument

Förslaget överensstämmer med ÖP, ett större inslag av verksamheter vore möjligen önskvärt.

Förslaget bedöms vara i linje med Strategi för utbyggnadsplanering.

Förslaget innebär en kraftig förändring av en bebyggelsemiljö som är upptaget i remissversion av Göteborgs bevarandeprogram.

Trafik

Hållplatsen Stabbetorget ligger i direkt anslutning till området. Hållplatsen trafikeras av stombusslinje 17, vilket innebär god kollektivtrafiktillgång med ca 15 avgångar per timme i vardera riktningen i högtrafik. Ett lägre p-tal bör kunna diskuteras i planarbetet.

En gång- och cykelbana finns längs Rosendalsgatan, som exempelvis kopplar mot centrum och mot Östra sjukhuset.

Parkering

En preliminär beräkning visar på ett behov av 48 bilplatser för tillkommande bostäder och 20 bilplatser för handel i nya byggnader, totalt 68 platser. Förslaget redovisar ca 80 bilplatser i källargarage. Antalet platser i markplan minskar dock, vilket ger ett netto på ca 70 tillkommande platser.

En preliminär beräkning visar på ett behov av 210 cykelplatser. Förslaget redovisar ingen plats för cyklar. Det är viktigt att en attraktiv lösning för cykelplatser åstadkoms.

Teknisk försörjning och mark

Marken är i huvudsak redan bebyggd och några befintliga anläggningar torde inte påverkas på ett avgörande sätt.

Behov av förskola / bostäder med särskild service

Lokalsekretariatet har inga synpunkter.

