

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-28

SBN 2023-05-23

Diarienummer SBF-2023-00618

(LIS dnr 1112/22)

Handläggare

Anna Ulrika Samuelsson

Telefon: 031-368 19 17

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för studentbostäder och förskola vid Wingårdsgatan (Torp 749:63) inom stadsdelen Kålltorp

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för studentbostäder och förskola vid Wingårdsgatan (Torp 749:63) inom stadsdelen Kålltorp i Göteborg.

Sammanfattning

Begäran om planbesked gäller en utbyggnad av cirka 70 studentbostäder och en förskola vid Wingårdsgatan i Kålltorp. Förslaget är att förtäta med två nya byggnader, 4 våningar och en ny förskola i 2 våningar. Den tillkommande bebyggelsen och förskolan ska anslutas med en ny väg och mot Wingårdsgatan, varifrån all angöring kommer ske. Idag är platsen ett öppet parkrum omgiven av bostadsbebyggelse från 1940-talet.

Planansökan bedöms inte vara i linje med översiktsplanens inriktning om att säkerställa god tillgång till park och naturområden. Området ligger inom *Blandad stadsbebyggelse, mellanstadens centrala områden*, där det ryms exempelvis lokalgator, gång- och cykelstråk samt olika typer av allmän plats. Däribland likt detta område, parker och naturområden men även torg och flera funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö. Rekommendationen enligt översiktsplanen är dessutom att nybyggnationer i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark. Det finns även en skrivning om att inte bygga bort de bostadsnära grönytor, framför allt inte de som är plana och därmed tillgängliga. Den aktuella ytan bedöms vara en sådan plats.

En utbyggnad enligt förslaget innebär att det öppna parkrummet försvinner helt och siktstråken påverkas. Utblickar och helhetsmiljön kommer förändras avsevärt. Det är en av de få öppna parkrummen utmed Delsjövägen och ett landmärke i stadsdelen som är avsiktligt planerad som öppen. Ett antal större äldre träd kommer behöva tas bort. Balansen mellan den äldre bebyggelsens byggnader, öppenhet och grönytor påverkas negativt. Förslaget påverkar stads- och landskapsbilden och de arkitektoniska värdena i hög grad, med stora konsekvenser som följd. Platsen är lämnad obebyggd i historisk stadsplaneanalys (2016 – 2018), vilket också är ett motiv till att inte bygga igen parkrummet.

Aktuellt område har flera höga park- och rekreationsvärden, stora träd växer i kanterna, platsen användas av närboende och spontant. Den innehåller sparsamt med parkutrustning, men den plana gräsytan är användbar för många aktiviteter. Förslaget innebär att ett bostadsnära parkområde försvinner, vilket är negativt ur ett folkhälsoperspektiv. I området och för befintliga bostäder råder det brist på bostadsnära tillgänglig park. Det är även brist på platser för idrott i Kålltorp och detta är en plats för spontanidrott. Vid en utbyggnad enligt förslaget kommer platsen byggas igen och parkvärden försvinna. Det ger konsekvenser för närboende och stadsdelens tillgång till naturmiljö, biologiska värden (träd) och rekreation. Platsen har potential att utveckla ännu mer med parkvärden. Detta talar för att inte bygga igen och exploatera.

Wingårdsgatan är idag en mycket smal och kurvig gata. Förslaget innebär en ny angörings väg och att parkeringsplatser tillkommer, vilket sannolikt kräver ombyggnad av Wingårdsgatan och stora träd som påverkas. Slutligen fungerar dagens grönyta som en skyfallsyta, ytterligare ett skäl för att undvika exploatering.

Negativt planbesked föreslås.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genomförandeekonomin och eventuella investeringar för staden har kommenterats under interna remisser enligt följande:

- Tidigare Park- och naturförvaltningen framhåller att om parkmiljön försvinner och det blir fler boende i området behöver parkvärden kompenseras och finansieras. En ny bostadsnära park behöver finansieras inklusive att åtgärder för att öka vistelsevärden på andra platser i närområdet.
- Stadsledningskontoret skriver att bullerskydd kan behövas kring förskolegården.
- Tidigare Trafikkontoret framhåller att Wingårdsgatan eventuell behöver breddas och byggas om med tanke på förskoleverksamheten.
- Kretslopp och vatten bedömde kostnaden för att hantera skyfallet till cirka 2 till 15 miljoner.
- Kretslopp och vatten framhåller att en eventuellt behöver VA byggas ut med en ny dagvattenledning under Delsjövägen
- Tidigare Fastighetsnämnden får intäkter från markförsäljning.
- Tidigare Fastighetskontoret bedömde att intäkterna för utvecklingen kommer att vara högre än kostnaderna och generera ett överskott.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den aktuella fastigheten, grönytan är en del av värdefulla grön- och parkområden som finns utmed Delsjövägen, vilka har stora rekreationsvärden. Platsen/grönytan omges av stora träd som skärmar av mot de kringliggande gatorna. Flera av de äldre träden som bedöms värdefulla och har biologiska värden liksom upplevelsevärden. Platsen har potential att utveckla ännu mer med parkvärden.

Vid eventuell utbyggnad enligt förslaget försvinner en stor bostadsnära park och grönyta. Stora träd kommer påverkas och flera stora träd kommer behöva fällas och tas bort. Det

ger konsekvenser för närboende och stadsdelens tillgång till naturmiljö, biologiska värden (träd) och rekreation. För aktuellt område råder brist på bostadsnära tillgänglig park och parkmark som är tillgänglig för alla.

Miljö kvalitetsnormer, vatten gäller för vattendraget Delsjöbäcken som ligger väster om tänkt exploatering.

Enligt översiktlig kartläggning av trafikbuller är nivåerna trafikbuller mellan 50-55 dBA vid förskolan. Vid eventuell planläggning behöver trafikbuller utredas vidare.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förövningen.

I området och för befintliga bostäder råder det brist på bostadsnära tillgänglig park. Det är även brist på platser för idrott i Kålltorp. Området för ansökan, grönytan är en plats för spontanidrott för barn- och ungdomar som behövs och den kan dessutom utvecklas. Den bör inte exploateras, byggas bort.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (12 dokument)
2. Förövningsrapport

Ärendet

Området ligger i stadsdelen Kålltorp vid Wingårdssgatan. Ansökan om planbesked innehåller ett förslag att bebygga på fastigheten genom att uppföra två bostadshus, (studentbostäder) i fyra våningar och en förskola i två våningar. Platsen är idag en öppen gräsyta. Uppskattad bruttoarea (BTA) för tillkommande bebyggelse är 4000 kvm och förskola 870 kvm med skolgård på cirka 2600 kvm.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger *Blandad stadsbebyggelse, mellanstadens centrala områden*, för området och där det ryms exempelvis lokalgator, gång- och cykelstråk samt olika typer av allmän plats. Däribland, likt detta område, inryms även parker och naturområden, torg och flera funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö. Rekommendationen enligt översiktsplanen är dessutom att nybyggnationer i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark. Det finns även en skrivning om att inte bygga bort de bostadsnära grönytor, framförallt inte de som är plana och därmed tillgängliga. Den aktuella ytan bedöms vara en sådan plats. Förslaget att förtäta med ny bebyggelse bedöms därför att motverka översiktsplanens inriktning att säkerställa God tillgång till parker och naturområden.

Gällande stadsplan är från 1945 (1480K-II-2593) anger Ri= idrottsområde och prickmark (får ej bebyggas) för den aktuell platsen. Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden/stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om bygglov för nybyggnad temporära bostäder 2016-10-11, men dessa blev aldrig uppförda.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planansökan bedöms inte vara i linje med översiktsplanens inriktning om att säkerställa god tillgång till park och naturområden. Området ligger inom *Blandad stadsbebyggelse, mellanstadens centrala områden*, där det ryms exempelvis lokalgator, gång- och cykelstråk samt olika typer av allmän plats. Däribland likt detta område, parker och naturområden men även torg och flera funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö. Rekommendationen enligt översiktsplanen är dessutom att nybyggnationer i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark. Det finns även en skrivning om att inte bygga bort de bostadsnära grönytor, framför allt inte de som är plana och därmed tillgängliga. Den aktuella ytan bedöms vara en sådan plats. Detta talar för att inte exploatera på denna plats.

En utbyggnad enligt förslaget innebär att det öppna parkrummet försvinner helt och siktstråken påverkas. Utblickar och helhetsmiljön kommer förändras avsevärt. Det är en av de få öppna parkrummen utmed Delsjövägen och ett landmärke i stadsdelen som är avsiktligt planerad som öppen. Ett antal större äldre träd kommer behöva tas bort. Balansen mellan den äldre bebyggelsens byggnader, öppenhet och grönytor påverkas negativt. Förslaget påverkar stads- och landskapsbilden och de arkitektoniska värdena i hög grad, med stora konsekvenser som följd.

Aktuellt område har flera höga park- och rekreationsvärden, stora träd växer i kanterna, platsen användas av närboende och spontant. Den innehåller sparsamt med parkutrustning, men den plana gräsytan är användbar för många aktiviteter. Förslaget innebär att ett bostadsnära parkområde försvinner, vilket är negativt ur ett folkhälsoperspektiv. I området och för befintliga bostäder råder det brist på bostadsnära

tillgänglig park. Det är även brist på platser för idrott i Kålltorp och detta är en plats för spontanidrott. Med förslaget kommer platsen byggas igen och parkvärden försvinna. Det ger konsekvenser för närboende och stadsdelens tillgång till naturmiljö, biologiska värden (träd) och rekreation. Platsen har potential att utveckla ännu mer med parkvärden. Detta talar för att inte bygga igen och exploatera.

Wingårdsgatan är idag en mycket smal och kurvig gata. Förslaget innebär en ny angörings väg och att parkeringsplatser tillkommer, vilket sannolikt kräver ombyggnad av Wingårdsgatan. Det är osäkert om det går att genomföra på ett tillfredsställande sätt. Slutligen fungerar dagens grönya som en skyfallsyta, ytterligare ett skäl för att undvika exploatering.

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys (dnr 0120/16), framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Ansökningsområdet är inte bebyggt enligt historisk stadsplaneanalys utan lämnad som en öppen plats/park. Förvaltningen bedömer att förslaget inte är förenligt med den utvecklingen som föreslås i historisk stadsplaneanalys.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är stora värden i stads-och landskapsbilden, stora värden i natur- och parkmiljön samt stora värden i rekreativmiljön bostadsnära park.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan