



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-10

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2024-00148

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för samt uppdrag för bostäder vid Hagforsgatan (Sävenäs 71:3 och 71:9) inom stadsdelen Sävenäs

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Hagforsgatan inom stadsdelen Sävenäs
2. Planarbetet bedöms påbörjas senast år 2026 och bedöms ta 2-3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Hagforsgatan inom stadsdelen Sävenäs med standardförfarande.

Sammanfattning

Området ligger strax väster om Östra Sjukhuset, vid Torpakolonin. Marken utgör idag till största delen markparkering.

Förslaget innebär att området bebyggs med två kvarter i fem våningar med totalt ca 330 lägenheter. Bilparkering för befintlig och ny bebyggelse samlas primärt i två nya friliggande parkeringshus.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Göteborgs inriktning är att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik, och värdefulla naturområden ska värnas. Förslaget stämmer med denna inriktning, och förslaget stämmer även med översiktsplanens markanvändningskarta som anger blandad stadsbebyggelse.

Den föreslagna strukturen med kringbyggda, rätvinkliga kvarter, med raka gator och hus, som möter gatan utan förgårdsmark, riskerar att uppfattas som främmande i området. Det är lämpligt att justeringar studeras för en bättre anpassning till omgivningen, t.ex. genom att tillföra förgårdsmark och en placering och utformning av kvarteren som ger en mjukare helhet.

Innan beslut om planbesked bör beslut om stadsutvecklingsförslag gällande förskola tas (SBF-2024-00934). Detaljplanearbetet, som avses samordnas i en detaljplan med förskolan, bedöms bli mellanstort.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

En bedömning, som gjort med stöd av exploateringsförvaltningen, är att projektet i nuläget ser ut att ge ett nollresultat för staden.

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen för övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

En exploatering enligt förslaget bedöms inte riskera att påverka några betydande ekologiska värden. Området är i huvudsak redan ianspråktaget och utgör kvartersmark för parkeringsändamål, men det finns naturvärden såsom träd som kommer behöva tas ner.

Att använda fastigheten till bostäder med delvis gröna gårdar torde inte innebära negativa konsekvenserna vad gäller ekosystemtjänster, detta torde också säkerställas genom Stadens riktlinjer för kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt.

Målbilden för Göteborgs miljö- och klimatprogram är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. Förslaget förväntas ha en positiv inverkan på klimatmålet i den aspekten att det bidrar till bostäder i kollektivtrafikhögt läge, samt att redan utbyggd infrastruktur nyttjas. Luftkvalitet i enlighet med programmets målsättning klaras eventuellt inte, och det är svårt att påverka, god ljudmiljö bedöms däremot kunna klaras. För övrigt bedöms förslaget vara förenligt med målen. Förslaget bedöms även vara i linje med programmets strategier om att skapa förutsättningar för att leva hållbart och att planera för en grön och robust stad. Ingen av miljö- och klimatprogrammets strategier bedöms motverkas av förslaget.

Bedömning ur social dimension

Området ligger bra med avseende på kollektivtrafik och annan service, ett område väl integrerat i staden med goda möjligheter att åstadkomma ett enkelt vardagsliv.

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Förslagets struktur ger en skyddad gårdsmiljö, med potential till goda kvaliteter för barn. Förslagen förskola i anslutande ärende innebär närhet till förskola, och det är även nära till skola.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Nämnden ska ta ställning till att pröva ny bebyggelse i området i detaljplan.

Beskrivning av intressentens förslag

Området ligger strax väster om Östra Sjukhuset, vid Torpakolonin, ca 5 km öster om Göteborgs centrum. Marken används idag i huvudsak för markparkering, mindre delar utgör natur/grönska.

Förslaget innebär att den befintliga markparkeringen bebyggs med två slutna kvarter i fem våningar med totalt ca 330 lägenheter. Bebyggelsestrukturen ger en stadsmässig karaktär med väldefinierade gaturum och privata gårdar.

Bilparkering för befintlig och ny bebyggelse samlas primärt i två nya friliggande parkeringshus och ett befintligt underutnyttjat parkeringshus. Ett nytt parkeringshus ingår i förslaget och ett nytt parkeringshus finns byggrätt för i gällande detaljplan.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att området ligger inom Mellanstadens centrala områden, och markanvändningen anges som Blandad stadsbebyggelse.

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Området ligger i anslutning till, och delvis inom, riksintresse för kulturmiljövården, benämnt Västra Torpa. Översiktsplanens övergripande förhållningssätt är att kulturmiljövården ska lyftas och stärkas i stadsutvecklingen som del i att slå vakt om centrala stadens historiska förankring, attraktivitet och identitet.

Gällande detaljplaner för områdena som föreslås för bostäder respektive parkeringsgarage anger användningen Gg – garageändamål. Genomförandetiderna har gått ut.

Arbete med detaljplan för Bostäder vid Hagforsgatan inom stadsdelen Sävenäs, en del av BoStad2021 (dnr 0600/14), pågick 2016–2019. Innan antagande avbröts arbetet på grund av att Bostadsbolaget bedömde att projektet inte var genomförbart av ekonomiska skäl. Framför allt beskrevs orsaken vara de höga kostnaderna som det innebär att ersätta befintliga markparkeringar med garageplatser samt tillskapa nya parkeringar för de tillkommande bostäderna, i relation till den relativt låga exploateringen som förslaget innebär.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har för området tidigare bl.a. beslutat:

2016-01-19 Uppdrag att upprätta detaljplan och genomföra samråd för detaljplan
(dnr 0600/14)

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Göteborgs inriktning är att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik, och värdefulla naturområden ska värnas. Förslaget stämmer med denna inriktning, och förslaget stämmer även med översiktsplanens markanvändningskarta som anger blandad stadsbebyggelse. Funktionsblandningen påverkas inte positivt sett till närområdet, men i ett något större geografiskt perspektiv pågår planering för utökning av Östra sjukhuset vilket innebär en ökad funktionsblandning.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Stadsmiljö

För att tillkommande bebyggelse ska inordna sig väl i omgivningen är det ofta önskvärt att ett antal element i befintlig bebyggelse fångas upp. När det gäller närområdets tongivande bebyggelsestruktur så utgörs den av lamellhus, fritt placerade från gatan i olika grad, men samtidigt i anslutning till gatan. Byggnaderna är placerade med en mjukhet, på så sätt att de tillsammans med gatan följer en kurvatur. Anslutande område i öster utgörs av ett uppväxt koloniområde med kolonistugor

Den föreslagna strukturen med kringbyggda, rätvinkliga kvarter, med raka gator och hus, som möter gatan utan förgårdsmark, riskerar att uppfattas som främmande i området. Det är lämpligt att justeringar studeras för en bättre anpassning till omgivningen, t.ex. genom att tillföra förgårdsmark och en placering och utformning av kvarteren som ger en mjukare helhet.

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. Förvaltningen bedömer att förslaget ligger i linje med intentionerna i stadsplaneanalysen, även att förslaget avviker från den kvartersform som där redovisas.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget bedöms ligga i linje med målsättningen om klassisk, traditionell arkitektur, men kan möjligen brista något i hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.

Kommunal service

Utvecklingsprojekt pågår för Torpaskolan och Kålltorpsskolan, förutsatt att dessa projekt genomförs så bedömer stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen att kapacitet för att hantera det ökade behovet finns i grundskola F-9.

Behovet av förskola som 330 bostäder genererar i detta läge är enligt stadens nyckeltal ca 50–66 platser, d.v.s. 3–4 avdelningar. De befintliga förskolorna i mellanområde Kålltorp-

Torpa-Björkekärr kan inte hantera det tillkommande behovet, och det är även ett underskott av platser i närliggande mellanområde. Behovet av förskola omhändertas i ett separat stadsutvecklingsförslag (SBF-2024-00934).

Parkering

Befintliga parkeringsplatser som byggs bort behöver ersättas, samtidigt som tillkommande behov från nya bostäder behöver tillgodoses. En helhetsbedömning för ett större område, med både nya och befintliga bostäder, föreslås för att inte bygga fler platser än lämpligt.

Två nya parkeringsgarage föreslås byggas utmed Uddeholmsgatan för att tillgodose parkeringsbehovet. För ett av garagen finns det byggrätt i gällande detaljplan, för det andra krävs ny detaljplan, detta avses ingå i samma detaljplan som bostäderna.

Frågan behöver utredas djupare, men det framstår i detta skede som att det finns fysiska och juridiska förutsättningar att lösa parkeringsbehovet för både tillkommande och befintliga bostäder i området, i princip på det sätt som föreslås av Framtiden.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett stadsutvecklingsförslag för en förskola har tagits fram inför beslut om detta planbesked, eftersom förskoleplatser bedöms behöva tillskapas för att tillgodose de ökade behoven. Eftersom förskolan är viktig för helheten, och eftersom den ligger i geografisk anslutning så är det lämpligt att bostäder och förskola prövas i samma detaljplan.

Ett planbesked avseende att upphäva detaljplanen för Torpa koloniområde finns. Det kan vara lämpligt att slå samman även det och hantera det i samma detaljplaneprocess.

Projektet bedöms positivt för stadens utveckling. Projektet bedöms ligga i linje med översiktsplanen och inriktningen att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Ett stort antal bostäder kan åstadkommas, på ett sätt som är i linje med kommunens budget. Sammantaget bedöms projektet bedöms ha hög prioritet.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan