

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-08

SBN 2024-02-06

Diarienummer SBF-2023-00825

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked samt uppdrag för bostäder och förskola vid Rimfrostgatan (Biskopsgården 830:772 med flera) inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder och förskola vid Rimfrostgatan (Biskopsgården 830:772 m.fl.) inom stadsdelen Biskopsgården.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och förskola vid Rimfrostgatan (Biskopsgården 830:772 m.fl.) inom stadsdelen Biskopsgården med standardförfarande.

Sammanfattning

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 270 bostäder varav cirka 50 radhus samt en ny förskola.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier, samt med program Biskopsgården.

Förslagets utbyggnad med mer bostäder i Biskopsgården är ett angeläget behov för staden. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet.

Förslaget ger positiva effekter på stadsbilden, bostadsområden kan vävas samman och barriärer överbryggas. Få frågor har identifierats som behov att utreda vidare. En aspekt är befintliga träd som är värdefulla för stadsbilden, ev kan de vara biotopskyddade. Det bör undersökas/utredas. Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten till parkområdet bör inte försämras, ev kan den förbättras ytterligare, vilket är en annan aspekt att klargöra. Återinträdande av strandskydd bör inte påverka kommande exploatering.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdagats, bedöms området som lämpligt för detaljplaneläggning.

Förlag till beslut: Positivt planbesked.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Förslaget ligger till största delen inom kvartersmark som ägs av det kommunala bolaget Bostadsbolaget. Förslaget visar på en ambition för det omgivande gator som Flygvädersgatan. Ambitionen är förbättringar och kvalitetshöjning för gator och allmän plats, vilket är positivt. Det är angeläget att ta ett grepp om flera utmaningar på samma gång och försöka lösa dem i samma planarbete. Det kommer ge upphov till kommunala inventeringar, investeringar i allmän plats som kommer att belasta exploateringen. Det är dock inte uppskattat i detta tidiga skede som förprovningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det aktuella området är idag ianspråktaget som kvartersmark för parkering.

I det tidiga skede som förprovningen är har kontoret inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I det tidiga skede som förprovningen är har kontoret inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger norra Biskopsgården. Marken används som parkering, parkeringsgarage, och förskola (Flygvädersgatan 13 förskola) inom ett befintligt bostadsområde.

Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 270 bostäder varav cirka 50 radhus. Befintlig förskola ersätts med en ny förskola. Förskolans utomhusgård planeras i kombination med en ny bostadsnära park. Även gatustrukturen omdanas, Flygvädersgatan förlängs norrut mot Rimfrostgatan. De nya byggnaderna/bostäderna lokaliseras främst på redan ianspråktagen mark.

Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Där det är relativt stor potential för komplettering, i första hand på redan ianspråktagen mark. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg. Befintliga parker och grönområden ska bevaras. Planansökan bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och dess strategier.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. Förslaget är utformat med grönytor mellan husen, entréer mot gatorna, en ny park i mitt i området samt en omdaning av gator med trädplanteringar. Det ger en stadsmässig utformning som stämmer med trädgårdsstadens principer.

Området för ansökan 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 planbeskedet i stort sett stämmer med analysen.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur osv I det tidiga skede som förprovningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan.

Gällande detaljplaner/stadsplan är från 1962 akt 1480K-II-3057 och anger parkering, allmän plats och prickmark för aktuellt område. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2023-10-24 att godkänna Program för Biskopsgården

Program med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 270 bostäder varav cirka 50 radhus.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier, samt med program Biskopsgården.

Förslagets utbyggnad med mer bostäder i Biskopsgården är ett angeläget behov för staden. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet.

Få frågor har identifierats där det finns behov av att utreda vidare. En aspekt är befintliga träd längs gatorna Rimfrostgatan och Flygvädersgatan och att dessa är värdefulla för stadsbilden, ev biotopskyddade. Det bör undersökas om befintliga träd går att inordna i nya strukturerna. Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten till parkområdet bör inte försämrats, ev kan den förbättras ytterligare, vilket är en annan aspekt att klargöra. Inga särskilda kulturmiljövärden har framkommit i detta tidiga skede.

Återinträdande av strandskydd bör inte påverka kommande exploatering men föreslås att det diskuteras tidigt med Länsstyrelsen.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdagats bedöms området som lämpligt för detaljplaneläggning.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Detta planbesked är planerat ingå i en kommande detaljplan som är under uppstart:

Detaljplan för bostäder, skola och kollektivtrafikstråk vid Svarte mosse inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, Etapp 1 (SBF-2023-01512).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan