



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-29

SBN 2024-09-24

Diarienummer SBF-2024-00675

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för Årstidstorget (Kortedala 105:5) inom stadsdelen Kortedala

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för Årstidstorget (Kortedala 105:5) inom stadsdelen Kortedala
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och kunna inordnas i pågående detaljplan förskola och bostäder i norra Kortedala (SBF-2023-00157) och bedöms ta cirka 2 till 3 år.

Sammanfattning

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta en fastighet i stadsdelen Kortedala med två lamellhus genom att nya byggnader uppförs på fastigheten. Det tillkommande västra huset föreslås innehålla handel i gatuplan och bostäder i övriga plan. De nya byggnaderna ersätter en befintlig tvåvåningsbyggnad inom fastigheten.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplanen. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Årstidstorget/fastigheten inhyser idag en byggnad från 1954–55 i två våningar och denna ingår i stadens kulturmiljöprogram

En utveckling av Årstidstorget och dess bebyggelse bedöms positivt, men förslagets volymer och byggnadshöjder är inte självklara i stadsbilden. Skalan på den tillkommande bebyggelsen behöver analyseras vidare i sammanhang med skivhuset, punkthusen och topografi. En preliminär bedömning är att byggnadsvolymerna behöver minska till att hamna på 3 till 5 våningar. Ett annat tänkbart utseende är att höjdskillnaderna mellan byggnaderna tas bort samt att de byggs ihop vilket har en koppling till det befintliga utseendet. Förslaget behöver därför studeras vidare utifrån dess påverkan på stadsbilden (byggnadshöjder och volymer), klarläggande av kulturmiljövärden, samt de tekniska förutsättningarna i byggnaderna. Samt en anpassning till klassisk arkitektur bör vägas in. Torgmiljön behöver visa på en högre ambitionsnivå. Planeringen bör därför fortsätta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer för värden och karaktärsdrag som kan föras vidare in i föreslagen nybyggnation och torg. Med väl avvägda volymer, gestaltning,

hänsyn till stadsbild och kulturmiljö bedöms en förtätning på fastigheten kunna genomföras så att en god helhetsmiljö kan uppnås.

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Området ligger i mellanstaden nära kollektivtrafik vilket innebär att befintliga kommunala investeringar i infrastruktur kan utnyttjas mer effektivt.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Skola och förskolor finns i närområdet, dessutom planeras, detaljplan pågår för ytterligare en ny förskola i direkt närhet.

En utveckling av Årstidstorget är positivt. Det finns ett stort behov av att förbättra miljön och tryggheten bland annat mot spårvagnshållplatsen Årstidstorget är även en viktig plats bland annat för barnen i området. Planering för omvandling av torget behöver ett tydligt barnperspektiv. I planarbetet kommer en barnkonsekvensanalys och social konsekvensanalys tas fram som ger vägledning till det.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Planansökan innehåller ett förslag förtäta inom en fastighet vid Årstidstorget i norra Kortedala, själva torget. Förslaget är att ta bort den äldre centrumbyggnaden i två våningar och ersätta den med två nya byggnader för bostäder. Nya byggnaderna föreslås i sju våningar och tre våningar samt en livsmedelshandel i bottenplan. Det inryms cirka 95 bostäder i förslaget. Centrumbyggnaden och butikslängan används idag som vårdcentral, kontor, små butiker med mera. Torgytorna används främst för parkering och passager inom det befintliga bostadsområdet och hållplatsområdet.

Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget är förenligt med översiktsplanen (antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19) och följer intentionerna i stadens strategier. översiktsplan,

Förslaget bedöms delvis vara förenligt med stadens strategi för stadsbyggande i kvartersstad- och trädgårdsstads-struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Bland annat genom att ett nära nog slutet kvarter skapas samt att torg- och gatumiljön förstärks med nya funktioner.

Området för planbesked berörs av inte av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, den historiska stadsplaneanalysen (2016 – 2018).

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. Arkitektur och gestaltning behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Området för planbesked ingår i stadens bevarandeprogram för kulturmiljö (2017). Tillskott i området måste utgå ifrån de värden som området besitter. Fortsatt planering bör starta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer till det.

Den gällande detaljplan 1480K-II-2789 användningen C – gemensamhetsanläggningar , prickmark och begränsad byggnadshöjd, delar av aktuell mark får inte bebyggas. Genomförande tiden har gått ut. För området gäller en tomtindelning 1480K-III-4796.

Program för Stadsutveckling Kortedala och Kviberg, dnr 1379/15, har påbörjats men ligger för närvarande vilande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planansökan innehåller ett förslag förtäta inom en fastighet vid Årstidstorget i norra Kortedala, själva torget. Förslaget är att ta bort den äldre centrumbyggnaden i två våningar och ersätta den med två nya byggnader för bostäder. De nya byggnaderna som föreslås är sju våningar och tre våningar samt en livsmedelshandel i bottenplan. Det inryms cirka 95 bostäder i förslaget. Centrumbyggnaden och butikslängan används idag som vårdcentral, kontor, små butiker med mera. Torgytorna används främst för parkering och passager inom det befintliga bostadsområdet och hållplatsområdet.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplanen. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. Kortedala som helhet är Göteborgs mest välbevarade 1950-talsmiljö. Fastigheten ingår i stadens kulturmiljöprogram och inhyser en vinkelställd centrumbyggnad från 1954–55.

En utveckling av Årstidstorget och dess bebyggelse bedöms positivt, men förslagets volymer och byggnadshöjder är inte självklara i stadsbilden. Skalan på den tillkommande bebyggelsen behöver analyseras vidare i sammanhang med skivhuset, punkthusen och topografi. En preliminär bedömning är att byggnadsvolymerna behöver minska till att hamna på 3 till 5 våningar. Ett annat tänkbart utseende är att höjdskillnaderna mellan byggnaderna tas bort samt att de byggs ihop vilket har en koppling till det befintliga utseendet. Förslaget behöver därför studeras vidare utifrån dess påverkan på stadsbilden (byggnadshöjder och volymer), klarläggande av kulturmiljövärden, samt de tekniska förutsättningarna i byggnaderna. Samt en anpassning till klassisk arkitektur bör vägas in. Torgmiljön behöver visa på en högre ambitionsnivå. Planeringen bör därför fortsätta med ett kulturmiljöunderlag som ger riktlinjer för värden och karaktärsdrag som kan föras vidare in i föreslagen nybyggnation och torg. Med väl avvägda volymer, gestaltning, hänsyn till stadsbild och kulturmiljö bedöms en förtätning på fastigheten kunna genomföras så att en god helhetsmiljö kan uppnås.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens mål samt att inga hinder för förtätning av området har uppdragats bedöms området som lämpligt för detaljplanläggning.

Förlag till beslut: Positivt planbesked.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Den planerade utveckling av Årstidstorget bör studeras ihop med den samlade utvecklingen av norra Kortedala och det pågående planarbete (Detaljplan för planarbete förskola och bostäder i norra Kortedala (SBF-2023-00157). Det finns samordningsfördelar om planarbetet kan bedrivas ihop.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan