

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-24

SBN 2024-11-19

Diarienummer SBF-2024-00119

LIS diarienummer 0632/16

Handläggare

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post:

daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för bostäder vid Nordostpassagen inom stadsdelen Olivedal

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Avbryta arbetet med detaljplan för bostäder vid Nordostpassagen inom stadsdelen Olivedal.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade 2017 om positivt planbesked för detaljplan för Olivedal 6:36- Ärendet infördes i startplan för år 2023.

Planområdet ligger bostadsområdet Nordostpassagen i stadsdelen Olivedal ca 2,5 km sydost om Göteborgs centrum. Syftet med planen var att möjliggöra påbyggnad av bostäder på befintliga flerbostadshus. Planen skulle värna och förstärka områdets lokalstruktur.

En mindre påbyggnad med en indragen takvåning har tidigare genomförts inom ramen för gällande stadsplan, av tre hus i samma bostadsområde. Möjlighet med påbyggnad med en våning inom ramen för gällande detaljplan har undersökts och stämts av med bygglov.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inlett planarbetet men har inte tagit fram några samrådshandlingar. Dialog har förts med exploatören gällande detaljplanens omfattning och krav på utredningar.

Exploatören har meddelat att man inte vill gå vidare med planarbetet och istället pröva en påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten inom ramen för gällande stadsplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren. Nedlagd tid för arbete med planhandlingarna ska fakturerats till exploatör.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

Övriga handlingar

1. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Förvaltningen begär beslut om avbrytande av planarbetet med detaljplan för bostäder vid Nordostpassagen inom stadsdelen Olivedal.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger i bostadsområdet Nordostpassagen i stadsdelen Olivedal ca 2,5 km sydost om Göteborgs centrum. Syftet med planen var att möjliggöra påbyggnad av bostäder på befintliga flerbostadshus. Planen skulle värna och förstärka områdets lokalstruktur. Planansökan innebär en påbyggnad i två våningar med totalt 35 lägenheter.

Vid uppstart av planarbetet har viktiga frågor att utreda i planarbetet bedömts vara påverkan på sol- och dagsljusförhållanden för befintliga kringliggande bostäder och bostadsgård, kartläggning av friyta för befintliga förskolor inom fastigheten, gestaltning kopplat till den tidstypiska miljö för 1960 och -70 talet som Nordostpassagen utgör samt geoteknik.

Förslaget överensstämde med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Gällande stadsplan 1480K-II-3113 fastställd 1965 anger bostadsändamål samt för en mindre del av byggrätten handelsändamål. Inom båda användningarna får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-5779 fastställd 1965.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2017 om positivt planbesked för detaljplan för Olivedal 6:36- Ärendet infördes i startplan för år 2023. Planansökan innebär en påbyggnad i två våningar.

Planområdet ligger i bostadsområdet Nordostpassagen i stadsdelen Olivedal ca 2,5 km sydost om Göteborgs centrum.

Ärendets handläggning

Detaljplanen avsågs upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900 och bedömts vara av den karaktären att den skulle hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2017-10-24	att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för Olivedal 6:36 inom stadsdelen Olivedal införs
---------------	--

i startplanen för år 2021 under förutsättning att det fortsatta planarbetet utgår från att värna och förstärka områdets lokalstruktur

SBN 2022-12-13

att godkänna startplan för år 2023 där detaljplanen ingår som Olivedal 6:36, Nordostpassagen 63-5.

Gällande stadsplan 1480K-II-3113 fastställd 1965 anger bostadsändamål samt för en mindre del av byggrätten handelsändamål. Inom båda användningarna får lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt.

En mindre påbyggnad med en indragen takvåning har tidigare genomförts inom ramen för gällande stadsplan, av tre hus i samma bostadsområde. Möjlighet till påbyggnad med en våning inom ramen för gällande detaljplan har undersökts och stämts av med bygglovsavdelningen. Exploatören har uppmanats att ta kontakt med bygglovsavdelningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inlett planarbetet men har inte tagit fram några samrådshandlingar. Planbeskedet avsåg prövning av påbyggnad av två våningar. Dialog har förts med exploatören gällande detaljplanens omfattning och krav på utredningar.

Nordostpassagen utgör en tidstypisk och kulturhistoriskt intressant miljö och en kulturmiljöunderlag har bedömts nödvändigt att ta fram inom ramen för planarbetet. Kulturmiljöunderlaget skulle sätta bebyggelsen i sitt sammanhang, inför ett ställningstagande till påbyggnadens omfattning och utformning.

Det går inte att utesluta att två våningar skulle komma att anses vara en för omfattande påbyggnad utifrån sol- och dagsljusförhållanden, kulturhistoriska värden i den befintliga miljön samt stadsbild. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det skulle vara nödvändigt att ta fram ett kulturmiljöunderlag inom ramen för planarbetet.

Exploatören har meddelat stadsbyggnadsförvaltningen att man inte vill gå vidare med planarbetet och istället pröva en påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten inom ramen för gällande stadsplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att planarbetet bör avbrytas eftersom exploatör inkommit med begäran om avbrytande. Exploatören önskar istället pröva en påbyggnad på befintlig bebyggelse inom ramen för gällande stadsplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan