

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-02

Stadsbyggnadsnämnden 2023-01-24

Diarienummer SBF-2023-00087

(LIS diarienummer 0630/22)

Handläggare

Hugo Lindblad

Telefon: 031-368 16 21

E-post: Hugo.Lindblad@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked och uppdrag för bostäder och förskola vid Temperaturgatan (Biskopsgården 830:751 med flera) inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder och förskola vid Temperaturgatan inom stadsdelen Länsmansgården.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2023 och bedöms ta 2-5 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och förskola vid Temperaturgatan inom stadsdelen Biskopsgården med standardförfarande.

Sammanfattning

En ansökan har inkommit med ett förslag på cirka 40 nya bostäder i form av radhus, kedjehus och staplade radhus samt en förskola med sex avdelningar.

Området ligger i anslutning till entrén till Svarte Mosse i västra delen av Biskopsgården.

Området ligger mellan Temperaturgatan och Rimfrostgatan på de kommunägda fastigheterna Biskopsgården 830:751 och 93:4.

Idag utgörs området av naturmark med gång- och cykelvägar, parkeringsytor, en bussvändslinga samt en förskola om fyra avdelningar som bedöms nå sin tekniska livslängd inom fem år.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering och pågående program.

Förslaget bedöms bidra till att bättre koppla samman området, tillskapa en boende form som det är brist på i området. Det är även brist på förskola i området och en detaljplan enligt förslaget skulle möjliggöra fler förskoleplatser.

Både programmet för Biskopsgården och GUI föreslå att Temperaturgatan på ett tydligare sätt rätas upp. Temperaturgatans dragning och hur den angör till planområdet bör studeras

med fokus på om det bedöms finnas stadsbyggnadsmässiga kvalitéer med att rätta upp gatan.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Fastighetskontoret har gjort en tidig ekonomisk bedömning som visar på en ekonomi i balans.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget tar naturmark i anspråk. Det finns en översiktlig naturvärdesinventering gjord som visar att ett område med naturvärde klass 3 finns inom projektet. Detta område tas i anspråk av den nya bebyggelsen och det krävs därför att kompensationsåtgärder görs. Hur detta på bästa sätt kompenseras behöver studeras vidare inom den kommande detaljplanen.

I områdets norra del ligger en hållplats för en stombuss 25. Den nya gatan kan i framtiden komma att trafikeras av busslinje. I anslutning till området finns utbyggd infrastruktur. Närmsta livsmedelsbutik finns ca 350 m öster om området. Området bedöms lämpa sig väl för en utbyggnad enligt förslaget. Det bedöms finnas relativt goda möjligheter att leva utan att vara beroende av bil vilket bedöms positivt ur ett ekologiskt perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Biskopsgården består av ett bostadsbestånd som till stor del är av flerbostadshus som tillkommit mellan åren 1950 och 1970. Områdets struktur är uppbyggt efter den tidens ideal med många återvändsgator och stora bilfria områden. Biskopsgården bedöms ha brist på kopplingar inom området och till närliggande områden för att skapa en väl integrerad stadsdel. Sedan 90-talet har ett antal mindre förtätningsprojekt med både småhus och flerbostadshus tillkommit. Biskopsgården finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden.

I planansökan föreslås en gata som skapar en ny koppling i området. Läsmangården och Biskopsgården bedöms ha brist på kopplingar genom områdena och gatan bedöms bidra till att integrera och koppla samman områdena vilket ofta leder till att den upplevda tryggheten ökar. Den nya bebyggelsen bedöms anpassad till området i skala och i hur de förhåller sig till den befintliga bebyggelsen. Men det binfintliga förslaget bryter mot den befintliga strukturen genom att bebyggelsen på ett tydligare sätt är placerad längs med gatorna och på så sätt skapa tydligare gaturum och ger ”ögon” mot gatan. En tät småskalig bebyggelse placerad för att skapa tydliga stadsrum var ett viktigt inslag i planerandet av de så kallade trädgårdsstäderna.

Förslaget bidrar också till blandade upplåtelse- och boendeformer i området. En större variation av boendeformer i Biskopsgården främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Biskopsgården.

Biskopsgården har ett underskott av förskoleplatser. Förslaget bidrar med att 2 nya förskoleavdelningar kan tillskapas. Den ny förskola föreslås få en utökad tomt vilket ger möjlighet att tillskapa 35 kvm gårdsyta per barn. Möjligheten till fler förskoleplatser bedöms positivt ur ett barnperspektiv.

Projektet bedöms positivt både ur ett socialt perspektiv och ur ett barnperspektiv.

Barns bästa har bedömts och beaktats i förprovningen

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i Länsmansgården mellan Flygvärdersgatan och Temperaturgatan strax nord öst om Svarte mosse. Området utgörs främst av naturmark med gång- och cykelvägar, parkeringsytor, en bussvändslinga samt en förskola med 4 avdelningar. Förskolan bedöms nå sin tekniska livslängd inom 5 år.

Planansökan föreslår cirka 40 nya bostäder i form av radhus, kedjehus och staplade radhus, samt en förskola. Befintlig förskola om 4 avdelningar föreslås rivas, den nya förskolan föreslås få 6 avdelningar, nettotillskottet blir således 2 förskoleavdelningar

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger bland annat förändrad markanvändning blandad stadsbebyggelse

Området berörs av 3 detaljplaner. En plan med akt-nummer 1480K-II-3129 från 1960-talet som anger lekstuge och jämförliga ändamål. En plan med akt-nummer 1480K-II-3315 från 1970-talet som anger idrottsändamål och allmänplats, park, plantering, lekplats och dylik. En plan med akt-nummer 1480K-II-5195 från 2014 som anger lokalgata. Genomförandetiden för samtliga 3 detaljplaner har gått ut. För del av planområdet gäller tomtindelning med akt-beteckning 1480K-III-5704.

Detaljplanen föreslås ingå i startplanen för 2023. Detaljplanen ersätter ett ospecificerat ärende.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2022-05-17 att samråda om program för Biskopsgården

Program för Biskopsgården, dnr 0189/18 går att läsa på
www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Program för Biskopsgården

Förslaget bedöms ligga i linje med det förslags om finns i programmet som man arbetar med för Biskopsgården. Programmet stödjer bland annat en utveckling med bostäder och förskola och föreslår en ny gata i ungefär samma placering som programmet.

I norra delen finns vissa skillnader mellan planansökan, programförslaget och förslag till Göteborgsutvidgade innerstad. Hur den norra delen av området ska utformas bör studeras mer ingående i detaljplanearbetet.

Programmet har varit på samråd och planeras att skickas för godkännande under 2023.

Göteborgs utvidgade innerstad

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. Planansökan följer inte den utvidgade exakt men följer intentionerna i den utvidgade innerstaden, en gata tillskapas för att bättre integrera området och bebyggelsen är placerad för att skapa tydligare gaturum jämför med dagsläget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering och pågående program.

Förslaget bedöms bidra till att bättre koppla samman området, tillskapa en boende form som det är brist i området. Det är även brist på förskola i området och en detaljplan enligt förslaget skulle möjliggöra fler förskoleplatser.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

I detaljplanen bör dock den exakta utformningen studeras mer i detalj och revideringar kan komma att ske. Temperatur gatans dragning skiljer sig till viss del åt mellan planansökan, förslaget i programmet och förslaget i GUI(Göteborgs utvidgade innerstad). Både programmet och GUI föreslår att Temperaturgatan på ett tydligare sätt rätas upp. Temperaturgatans dragning och hur den angör till planområdet bör särskilt studeras vidare med fokus på om det bedöms finnas stadsbyggnadsmässiga kvalitéer med att rätta upp gatan.

Kontoret bedömer att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Om det under planarbetet visar sig att villkoren för begränsat standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till utökat förfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att ett positivt planbesked kan ges.

Genomförandet av att riva den befintliga förskolan förutsätter att det finns lämpliga evakueringsmöjligheter för nuvarande förskoleverksamhet när den befintlig byggnad rivs. Projektet behöver även förhålla sig till andra planerade förskole projekt i närområdet

eftersom det troligen inte är möjligt att evakuera flera enheter samtidigt. Utifrån flera prioriterade detaljplaner som innehåller förskolor med planerad planstart 2023.

Avgränsning mot parken

Sökande framförde i planansökan att en anpassning av naturområdesgränsen i väster skulle möjliggöra ytterligare bostäder i områdets östra del. Park och Naturförvaltningen har framfört att det är viktigt att den gräns mellan park/ naturområde och området för bebyggelse som är dragen i Översiktsplanen respekteras och i huvudsak bibehålls, då denna gräns är en viktig utgångspunkt för arbetet med den framtida stadsparken. Kultur förvaltningen har framfört att de anser att det är positivt att marken i den östra delen av området lämnas obebyggd och trycker på vikten av grönområdets miljöskapande verkan på det befintliga området öster om området för planansökan.

Frågan om naturområdets avgränsning studeras i det programarbete som pågår. Om man i programmet kommer fram till att naturområdesgränsen kan revideras bör detta studeras i detaljplanen.

Övrigt

I ett eventuellt detaljplanearbete är det viktigt att man fortsatt ligger i linje med och förhåller sig till program för Biskopsgården.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan