



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder m.m. vid Säterigatan
(Sannegården 25:1) inom stadsdelen
Sannegården, dnr SBF-2023-00073, 0648/22**

2023-01-27

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	3
Bedömning	4
Översiktlig planering.....	6
Stadsmiljö	6
Kommunal service.....	8
Trafik och parkering.....	8
Teknisk försörjning och mark.....	9
Miljö- och hälsoaspekter.....	9
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	10
Slutsats	11
Sammanfattning och slutsats	11
Detaljplanarbete	12
Inkomna yttranden	12
Göteborg Energi AB	12
Kretslopp och Vatten	12
Miljöförvaltningen	13
Kulturförvaltningen	13
Stadsledningskontoret.....	13
Socialförvaltningen Hisingen	13
Gryaab	14

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00073, 0648/22

Handläggare SBF: Stefan Rosén

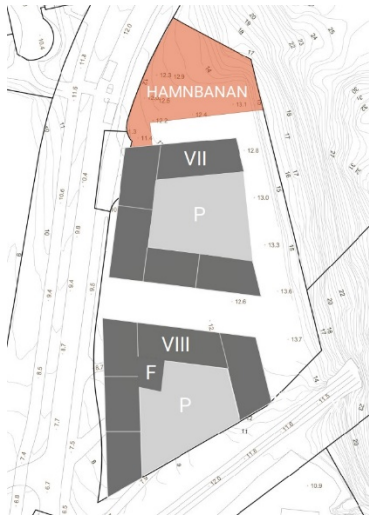
Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Sannegården 25:1

Sökande: Fastighets AB Balder

Området ligger i primärområdet Eriksberg i stadsdelen Sannegården på Hisingen. Marken används idag för verksamheter.

Förslaget innebär planläggning för cirka 220 bostäder, en liten förskola samt verksamheter i bottenvåningar. Total exploatering för bostäder anges till 22 000 kvm BTA (i ansökan relateras även till tidigare förslag med betydligt högre exploatering).



Förslaget

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, utvidgad innerstad, transportled farligt gods (Hamnbanans nuvarande sträckning). En bred zon med Hamnbanans befintliga och blivande dragningar är riksintresse för kommunikation. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Norra Älvstranden är ett delområde i fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg (inarbetad i översiktsplanen) vilken anger inriktningarna att komplettera med parker, friytor och samhällsservice, och att binda samman stadsdelar där Hamnbanan överdäckas. Platsen ingår inte i programmet för Västra Eriksberg från 2004.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Gällande detaljplan akt 2-3965 anger kontor, småindustri, järnvägstrafik, att marken ska vara tillgänglig för allmän tunnel/underjordisk ledning, lägsta schaktdjup, prickmark, parkering, högsta tillåten byggnadshöjd. Genomförandetiden har gått ut. Det angränsande Bratteråsberget är kommunal naturmark.

Bedömning

Förslaget till kvartersbebyggelse är i linje med stadens inriktningar om innerstadens utveckling, och i linje med befintlig bebyggelse i Västra Eriksberg och med planerad ny bebyggelse längre österut vid Säterigatan. En blandstadsbebyggelse längs gatan på denna plats kan bidra till stärkta samband i området. Bebyggelsen behöver utformas med höga ambitioner för stadsmässiga kvaliteter. Bottenvåningarna behöver ha en hög andel lokaler för utåtriktade verksamheter. Bebyggelsen ska orienteras längs gatan på ett stadsmässigt sätt. Entréer ska finnas mot gatan.

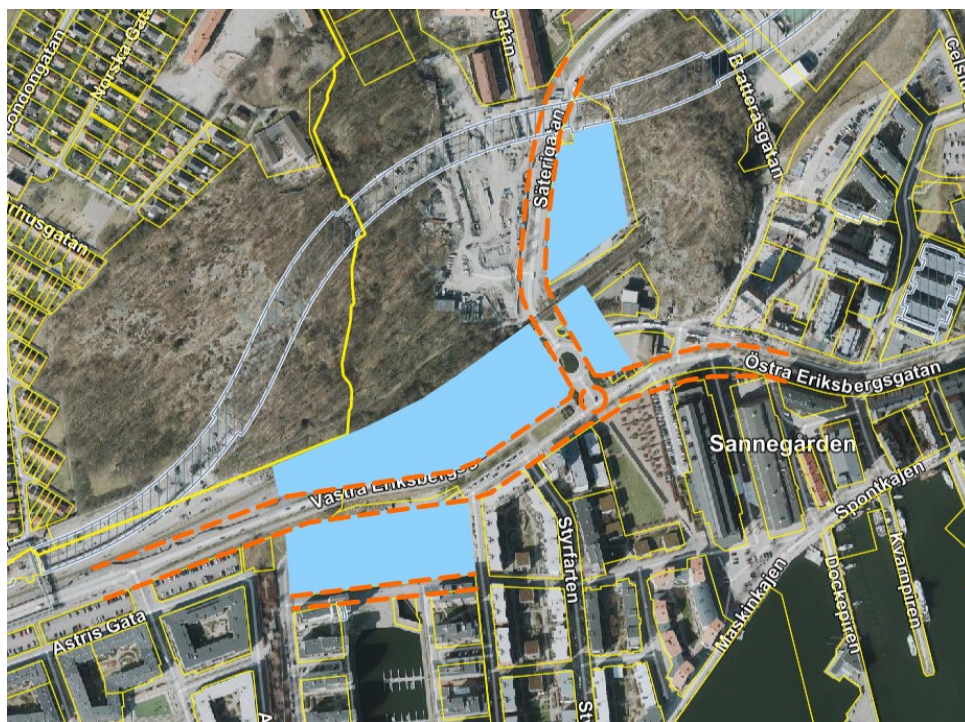


Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad: viktiga stadsmässiga kvaliteter som tydliga stråk, platser, orienterbarhet, kvartersbebyggelse med skyddade innergårdar, men också terrängmässigt svåra lösningar och ianspråktagande av parkmark

Hänsyn kommer behöva tas till den nya järnvägstunneln och till andra nya och befintliga anläggningar inom och intill sökandens fastighet. I norra delen av fastigheten kan bebyggelse inte uppföras på grund av järnvägstunneln, vilket förslaget tar hänsyn till. I södra delen finns befintliga underjordiska anläggningar vilket kan omöjliggöra bebyggelse där, varvid föreslagen byggrätt behöver minskas, men det behöver klargöras i planarbetet. I södra delen finns också behov av en infart för att nå en nyanlagd tunnelmynning vid Bratteråsberget (till en permanent service/arbetstunnel). Om den södra kanten av Balders fastighet inte kan bebyggas så kan det vara ett lämpligt läge för en infart med vändplats som kan fungera för förskolan och för att ge tillgänglighet med fordon till tunnelmynningen i berget. En infart i det läget skulle möjligen kunna ersätta

En luktutredning behöver tas fram tidigt. Det finns luktproblematik som kan vara styrande för var bostäder och förskola kan lokaliseras. Buller bör också utredas tidigt beträffande förskolan.

Friytor för föreslagna bostäder och förskola ska tillgodoses inom fastigheten. Bratteråsberget kommer även fortsatt vara kommunal naturmark och bostadsnära park och kommer inte kunna ianspråktagas som friytor för bebyggelsen.



Innergårdarna behöver ha förutsättningar till att bli skyddade, tysta och gröna miljöer för boende. Kvarteren behöver därför ha tillräcklig storlek, vara relativt slutna, och bebyggelsen ska inte vara för hög. Kvaliteter behöver studeras. Dagsljus kan vara en utmaning. Föreslagna byggnadshöjder, och därmed föreslagen exploateringsgrad, kan behöva sänkas för att viktiga kvaliteter ska kunna uppnås, särskilt i de inre delarna närmare Bratteråsberget. Upp till 6-8 våningar hushöjd mot större gator kan vara möjligt och är i linje med befintlig bebyggelse i Eriksberg och med planerad bebyggelse på annan

plats vid Säterigatan. Liten förskola integrerad i bostadskvarter kan vara möjligt men behöver detaljstuderas, särskilt beträffande ytbehov. Stadens krav på friytor för förskolor ska följas. Sökanden har visat alternativförslag med betydligt högre exploateringsgrad. Det aktuella förslaget med drygt 200 bostäder bedöms vara möjligt att pröva. Ett större antal bostäder än så bedöms inte vara möjligt, utifrån stadsbyggnads- och boendekvaliteter, och utifrån det behov av förskola som uppstår.

Föreslagen bebyggelse ska samordnas med två andra ärenden i området. De två andra intressenterna är Fastighetskontoret/Exploateringsförvaltningen och Älvstranden, se separata planbeskedsärenden. De tre ärendena föreslås planläggas tillsammans. En gemensam helhetsbild för området ska tas fram, med fokus på att tillvarata möjligheten att stärka samband mellan stadsdelar och områden. Särskilt beträffande ärendet för kommunal mark direkt söder om sökandens fastighet finns behov av samordning och gemensam syn på markutnyttjande. Parkeringslösningar bör samordnas i de tre ärendena så långt som möjligt.



Planerad kvartersbebyggelse längre österut vid Säterigatan

Översiktlig planering

Förslaget överensstämmer med Översiktsplanen.

Stadsmiljö



Säterigatan norrut, till höger sökandens fastighet med befintlig bebyggelse



Säterigatan söderut, till vänster sökandens fastighet med befintlig bebyggelse

Inom fastigheten finns idag verksamhetsbebyggelse i 2-3 våningar samt parkeringsytor. Direkt söder om fastigheten finns Hamnbanans nuvarande järnvägsbro och dess tunnel in i Bratteråsberget. Det anslutande Bratteråsberget är kommunal naturmark och klassat som bostadsnära park. Berget är brant sluttande mot sökandens fastighet. På andra sidan Säterigatan finns Krokängsparken, som är stadsdelspark, och idrottsplatsen Krokängsplan.

Anläggandet av Hamnbanans nya järnvägstunnel och anläggningar kopplade till det pågår vid Krokängsplan och inom delar av sökandens fastighet. Norr om Säterigatan finns bostadsbebyggelse. Längre österut vid Säterigatan kommer ny kvartersbebyggelse att byggas. På andra sidan Bratteråsberget reser sig ett stort bostadshus som är ett nytt tongivande landmärke i området. Säterigatan trafikeras av stombuss. Hållplatser finns inom 200 m från området både i norr och i söder. Serviceutbudet är svagt. Ett visst serviceutbud finns vid Eriksbergstorget och kajstråket, inom 400 m från området. Eriksbergs köpcentrum ligger cirka 600 m från området.

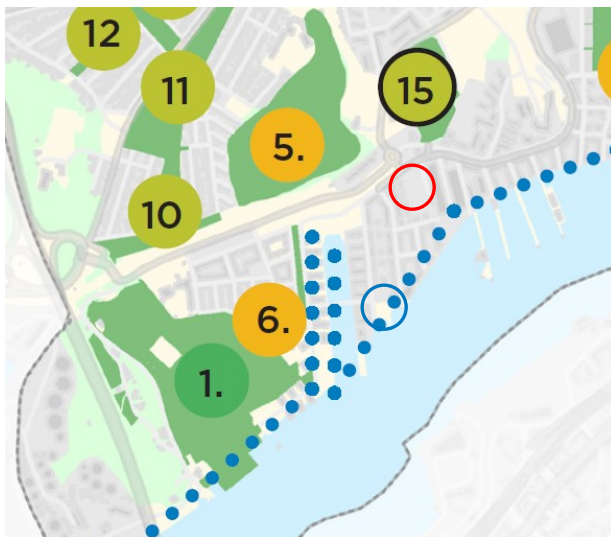




Exempel på befintlig bebyggelse i närområdet. Relativt tät och sluten kvartersbebyggelse i 6-8 vån med inslag av trädgårdsstadsbebyggelse och enstaka högre byggnader, orientering längs gator, men mycket litet inslag av lokaler i bottenvåning mot huvudgatan

Kommunal service

I området är det stor brist på förskolor idag. Föreslagen exploatering bedöms generera ett behov av tre nya förskoleavdelningar, vilket ska tillgodoses inom fastigheten. Befintligt underskott i området bedöms inte kunna lösas inom den aktuella fastigheten. Behovet av grundskola för befintliga och tillkommande bostäder bedöms vara löst i befintliga skolor och i redan planerade skolprojekt.



De närmaste parkerna (Grönplan Lundby 2019):

- 1 Färjenäsparken (stadspark)*
- 5 Krokängsparken, 6 Eriksbergsterrassen (stadsdelsparker)*
- 15 Bratteråsberget (bostadsnära park)*

Andra grön-/friytor:

Röd ring: "Bratteråsparken", en grönyta ägd av Älvstranden AB

Blå ring: Stapelbädden, kommunägd aktivitetsyta/industriminne

Trafik och parkering

Området har god tillgänglighet till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och vägnät. Stråket Västra Eriksbergsgatan - Östra Eriksbergsgatan avses bli en del av Citybusstråket som också ska förberedas för framtida spårväg.

Teknisk försörjning och mark

Marken är redan ianspråktagen, hårdgjord och delvis bebyggd.

Utifrån tillgängliga geotekniska underlag kan utläsas att marken är flack och består av lera respektive berg i dagen, att det är måttliga jorddjup till berg, och att stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande goda. En mer komplett kartavläsning görs i detaljplanens startskede, och gängse geotekniska utredningar behöver tas fram. Intill planområdet finns brant berg och där finns troligen behov av att utreda risk för blocknedfall.

De speciella förutsättningarna med underjordiska anläggningar inom fastigheten ger troligen särskilda utredningsbehov, och behov av försiktighets- och skyddsåtgärder.

E-område för ny transformatorstation behöver inarbetas i planförslaget.

Dagvatten kommer behöva fördröjas och renas inom fastigheten.

Se också remissvar från förvaltningar, ledningshavare med flera.

Miljö- och hälsoaspekter

Idag påverkas platsen kraftigt av bullerstörning och risker från transporter av farligt gods från Hamnbanan. Riskerna och störningarna från Hamnbanan kommer försvinna när befintlig hamnbana tas bort här och järnvägen läggs i tunnel istället.

Det finns en svårlöst luktproblematik från en nyanlagd tunnelmynning alldeles intill fastigheten.

Buller behöver utredas i vanlig ordning i innerstadsmiljö. Platsen ligger vid huvudgator. Särskilt för förskolan kan buller bli en knäckfråga.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.



Trafikbuller ekvivalent 2018 (inkl buller från nuvarande Hamnbanan)

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Förslaget avses planläggas tillsammans med två andra ärenden i området. Samordning mellan de tre ärendena behöver ske i inledningen av detaljplanearbetet, i samband med tidiga utredningar och bearbetningar. Särskilt beträffande ärendet för kommunal mark direkt söder om sökandens fastighet finns behov av samordning och gemensam syn på markutnyttjande.

En förutsättning för projektet är att den befintliga Hamnbanan tas bort och läggs i tunnel. Hamnbanan avses flyttas över till den nya tunneln under 2023, och befintlig järnvägsanläggning avses tas bort under 2024.

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 på hög prioritet.



Förutsättningar, begränsningar, samband

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget bedöms vara lämpligt att pröva i detaljplan. Föreslagen markanvändning ska samordnas med två andra ärenden i området. De tre ärendena föreslås planläggas tillsammans. Särskilt beträffande ärendet för kommunal mark direkt söder om sökandens fastighet finns behov av samordning och av gemensam bild av på markutnyttjande och utformning. En stor knäckfråga är luktproblematik från en tunnel, vilket kan begränsa lokalisering av bostäder och förskola. Hänsyn behöver tas till flera befintliga och nya anläggningar intill och inom fastigheten.

Detaljplanarbete

Utredningsbehov som har identifierats i bedömningen:

- Bullerutredning
- Luktutredning
- Dagvatten/skyfallsutredning
- Luftmiljö platsbedömning
- Markmiljöundersökning, inklusive PCB
- Geotekniska utredningar
- SKA/BKA

Knäckfrågor som har identifierats i bedömningen:

- Luktproblematik från tunnelmynning, kan begränsa lokalisering av bostäder/förskola
- Buller, särskilt med avseende på lokalisering av förskola
- Underjordiska anläggningar kan begränsa byggbarhet
- Behov av infart/åtkomst med fordon till tunnelmynning
- Förskola, behov av ytor och angöring

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

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Miljöförvaltningen, Kulturförvaltningen, Stadsledningskontoret, Socialförvaltningen Hisingen och Gryaab för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Önskar att ett E-område för ny transformatorstation inarbetas i planen, eftersom det inte finns någon befintlig transformatorstation som kan försörja föreslagen bebyggelse med el. Upplyser om att det finns viktiga 130 kV ledningar i Säterigatan vilka måste beaktas. Anser att fjärrvärmeanslutning kan vara möjlig, beroende på vilka effekter som efterfrågas. Förutom servis finns inga befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten. Det finns ingen fjärrkyla i området. Befintliga gasledningar finns i området men dessa är inte i konflikt med fastigheten. En befintlig gasledning ska läggas om men det är oklart hur. Inom området finns befintliga fiberledningar som behöver beaktas och hanteras. Bifogar kartor med befintliga fjärrvärme- och gasnät.

Kretslopp och Vatten

Ser inga hinder ur ett VA-perspektiv men det finns stora utmaningar. Förslaget behöver anpassas till befintlig berganläggning och till en befintlig tunnelmynning med luktproblematik vilket kan försvåra placering av bostäder och förskola på platsen. En luktutredning behöver göras och förslaget bör justeras för att undvika framtida problem. Berganläggningen kommer att hindra planerad utformning. Byggnader kan inte placeras i sydvästra hörnet. Berganläggningen är även känslig för vibrationer vilket kommer kräva fördyrande försiktighetsåtgärder vid byggnation.

En mindre dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram. Påpekar att recipienten är klassad med miljö kvalitetsnormer. Anser att dagvattnet kommer behöva renas och att det kommer krävas yta för dagvattenhantering inom planområdet.

Bedömer att skyfallssituationen inom fastigheten ser bra ut men det blir stora flöden på Säterigatan vilket kan försvåra framkomlighet.

Ser inga hinder ur ett avfallsperspektiv men påpekar att angöring för sopbil blir viktigt att studera, särskilt vid förskolan. Det kan behövas kvartersgator och vändplats inom kvartersmark.

Miljöförvaltningen

Ser inga hinder förutsatt att synpunkterna beaktas. Är generellt positiva till att använda redan ianspråktagen mark för exploatering. Bullerutredning behöver tas fram för att undersöka om riktvärden för bostäder respektive förskolegård kan klaras.

Dagvattenutredning behöver tas fram. Platsbedömning luft behöver tas fram, i samarbete med miljöförvaltningen. Miljöteknisk markundersökning behöver göras, i samråd med miljöförvaltningen. Även PCB ska ingå i analyserna. Marken består troligen till stor del av fyllnadsmassor. Planen behöver stämmas av mot miljömålen i stadens miljö- och klimatprogram. Anser att det tidigt bör arbetas in lösningar som kan bidra till att målen i miljö- och klimatprogrammet kan uppnås.

Kulturförvaltningen

Ser inga hinder. Arkeologisk utredning har gjorts. Inga fornlämningar har påträffats, inga arkeologiska lämningar finns. Bedömer att befintlig bebyggelse inom fastigheten inte har några betydande kulturmiljövärden. Kan komma att framföra synpunkter på volymer och gestaltning under planprocessen.

Stadsledningskontoret

Bedömer att de föreslagna 220 bostäderna ger behov av tre nya förskoleavdelningar. Området är idag kraftigt underförsörjt på förskolelokaler och det är nödvändigt att nya byggprojekt tar hand om det förskolebehov som genereras. Förskola inom planområdet måste säkerställas, inte bara möjliggöras. Om staden ska driva förskolan så önskas 3D-fastighetsbildning så att staden kan äga byggrätten för förskola. Påpekar att ansökan inte visar om lösningen för föreslagna förskola är lämplig eller genomförbar. Önskar därför att ansökan kompletteras och utvecklas enligt ett antal aspekter, bland annat utemiljö, angöringsmöjlighet och dagsljus. Påpekar att Bratteråsberget kan vara utflyktsmål men inte en del av nödvändig friyta.

Behovet av grundskoleplatser kan troligen tillgodoses av redan planerad utbyggnad av skolor, men frågan behöver bevakas.

Tillämpar de föreslagna nya nyckeltalen för bedömning av behoven i remissvaret.

Socialförvaltningen Hisingen

Är positiva till förslaget förutsatt att synpunkterna tillgodoses. Påpekar att det behöver ingå nödvändig social service och att det bör tillkomma verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Anser att det bör tillskapas hyresrätter och blandade lägenhetsstorlekar. Upplyser om att befintlig bebyggelse i Eriksberg till största delen är bostäder varav 76% är bostadsrätter. Anser utifrån sociala skäl att det finns behov av både stora och små

lägenheter. Uppmanar till låga hyror i nya lägenheter. Påpekar att Eriksberg har ett underskott av förskoleplatser och att tillkommande behov måste lösas inom detaljplanen. Dialog behövs om dimensionering och utformning av förskola och friyta. Lägesbilden beträffande grundskoleplatser bör också stämmas av. Anser att entréer till Bratteråsberget och Krokängsparken bör studeras i samband med detaljplanen. Bedömer att barn kan få god tillgång till grönområden om kopplingar studeras ur ett barnperspektiv. Barn rör sig till fots eller med cykel längs Säterigatan för att ta sig till skolor och mötesplatser. Påpekar också vikten av att barn kan vistas självständigt på bostadsgård. Anser att bilinnehavet ska hållas lågt. Eriksberg är centralt beläget men har högt bilinnehav idag. Anger ett antal utredningsbehov. Bedömer den sociala komplexitetsnivån till 3, på grund av stort bostadsinnehåll och förskola. Anger förslag på aktiviteter för SKA/BKA.

Gryaab

Ser stor risk för framtida luktproblem. Har ett tunnelpåslag på fastigheten, vilket är nytt och har fått en placering där det inte finns några befintliga bostäder som kan störas av lukt från tunneln. Upplyser om att det kommer vara luktproblematik kring tunnelpåslaget och att dessa problem är svåra att komma tillrätta med. Anser därför att det är klart olämpligt att anlägga bostäder och vissa typer av service nära tunnelpåslaget. Påpekar att Länsstyrelsen har en uppfattning om vilka luktnivåer som kan accepteras, men att det inte är känt vilka luktnivåer som råder inom fastigheten. Tunnelpåslaget måste kunna nås från Säterigatan med arbetsfordon. Har också en större ledning inom fastigheten, vilken kan påverka exploatering i södra delen.