

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-27

Stadsbyggnadsnämnden
2023-02-21

Diarienummer SBF-2023-00073

(LIS diarienummer 0648/22)

Handläggare

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

E-post: stefan.rosen@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder med mera vid Säterigatan (Sannegården 25:1) inom stadsdelen Sannegården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2-3 år.

Sammanfattning

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

En stadsutveckling på platsen i enlighet med stadens strategier bedöms kunna få positiv effekt på ekologiska förhållanden.

Bedömning ur social dimension

Att minska barriäreffekter och stärka samband mellan stadsdelar och områden är viktiga utpekade mål för området. Här skapas möjlighet att läka ihop staden när barriären Hamnbanan tas bort och läggs i tunnel. En kvartersbebyggelse på platsen kan bidra till en upplevelse av sammanhängande stadsbebyggelse. Tillkommande gatumiljöer som utformas på ett stadsmässigt sätt med blandtrafik och många målpunkter kan bidra till

minskad barriärverkan och stärkta samband, jämfört med de trafikseparerade miljöer som finns här idag. Projektet kan bidra till ökad blandning av bostäder och service, och till ökad blandning av boende- och upplåtelseformer vilket är viktigt inom Eriksberg som idag bedöms vara segregerat.

Det är stor brist på förskolor i området vilket är en mycket viktig fråga.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i primärområdet Eriksberg i stadsdelen Sannegården på Hisingen. Förfrågan innebär planläggning för cirka 220 bostäder, en liten förskola samt verksamheter i bottenvåningar. I ansökan relateras även till tidigare förslag med betydligt högre exploatering.

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.

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 planlagt som allmän naturmark inom en annan gällande plan.

Platsen ingår inte i programmet för Västra Eriksberg från 2004.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Förslaget bedöms vara lämpligt att pröva i detaljplan.

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. Förvaltningen bedömer att förslaget är i linje med viktiga inriktningar i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, även om förslaget har en annan gatu- och kvartersstruktur.

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

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 området 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 framkomligt, utifrån stadsbyggnads- och boendekvaliteter, och utifrån det behov av förskola som uppstår. 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.

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.

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.

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.

Hänsyn kommer behöva tas till den nya järnvägstunneln och till andra nya och befintliga anläggningar inom och intill sökandens fastighet. I södra delen finns befintliga underjordiska anläggningar vilket kan omöjliggöra bebyggelse där, men det behöver klargöras i planarbetet. I södra delen finns också behov av en infart för att nå en nyanlagd tunnelmyrning vid Bratteråsberget.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli stort.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Förslaget avses planläggas tillsammans med två andra ärenden i området. Samordning mellan de tre ärendena behöver ske i inledningen av detaljplanarbetet, 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 befintlig Hamnbanan tas bort och läggs i tunnel. Den befintliga 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf Avdelningschef Detaljplan