



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder m.m. vid
Friskväderstorget (Biskopsgården 51:15) inom
stadsdelen Biskopsgården**

2023-11-24

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Bedömning	6
Översiktlig planering.....	6
Stadsmiljö	8
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	9
Slutsats	9
Sammanfattning och slutsats	9
Detaljplanarbete	10

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00828, Dnr 2022-0434

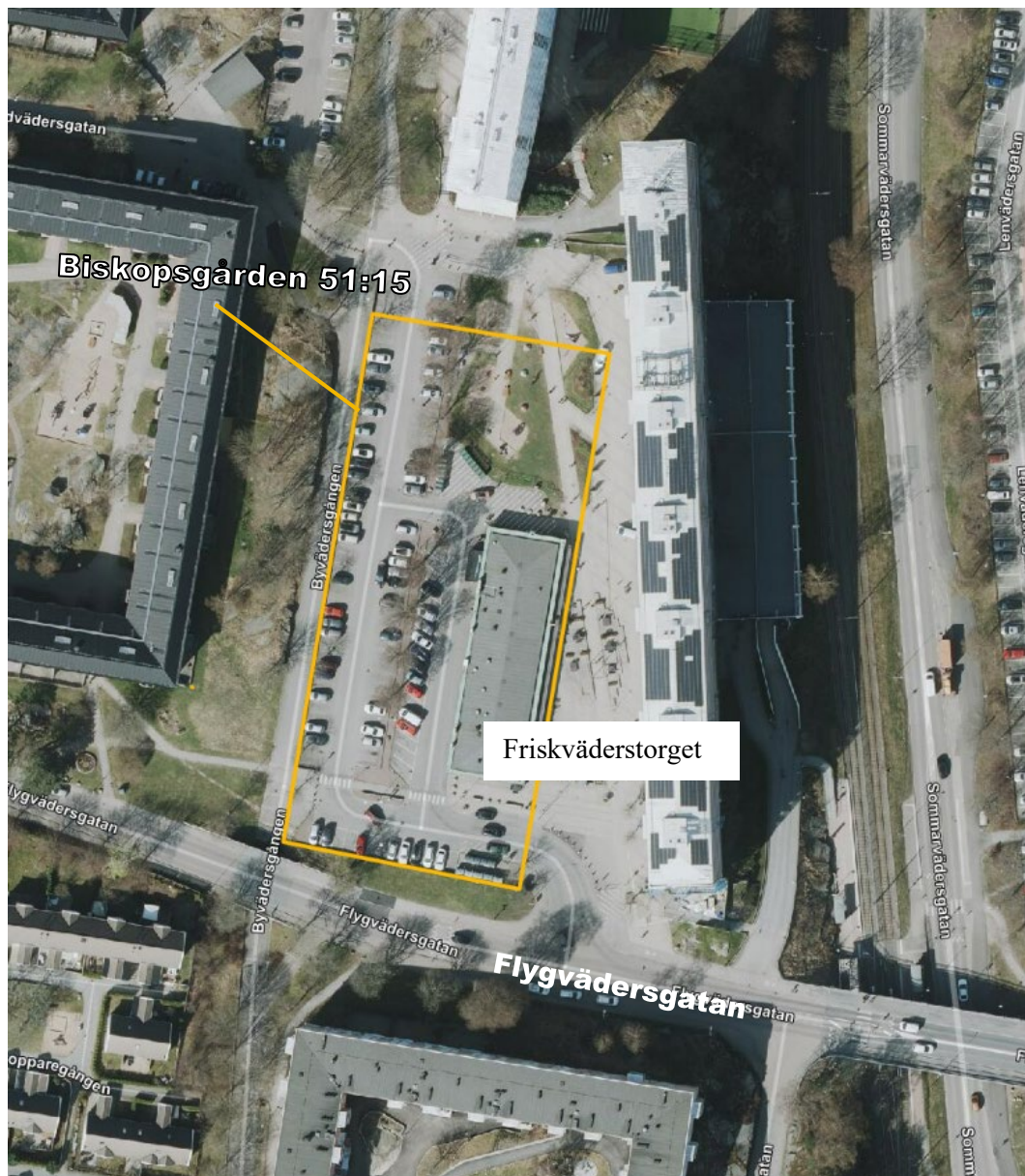
Handläggare SBF: Anna Samuelsson

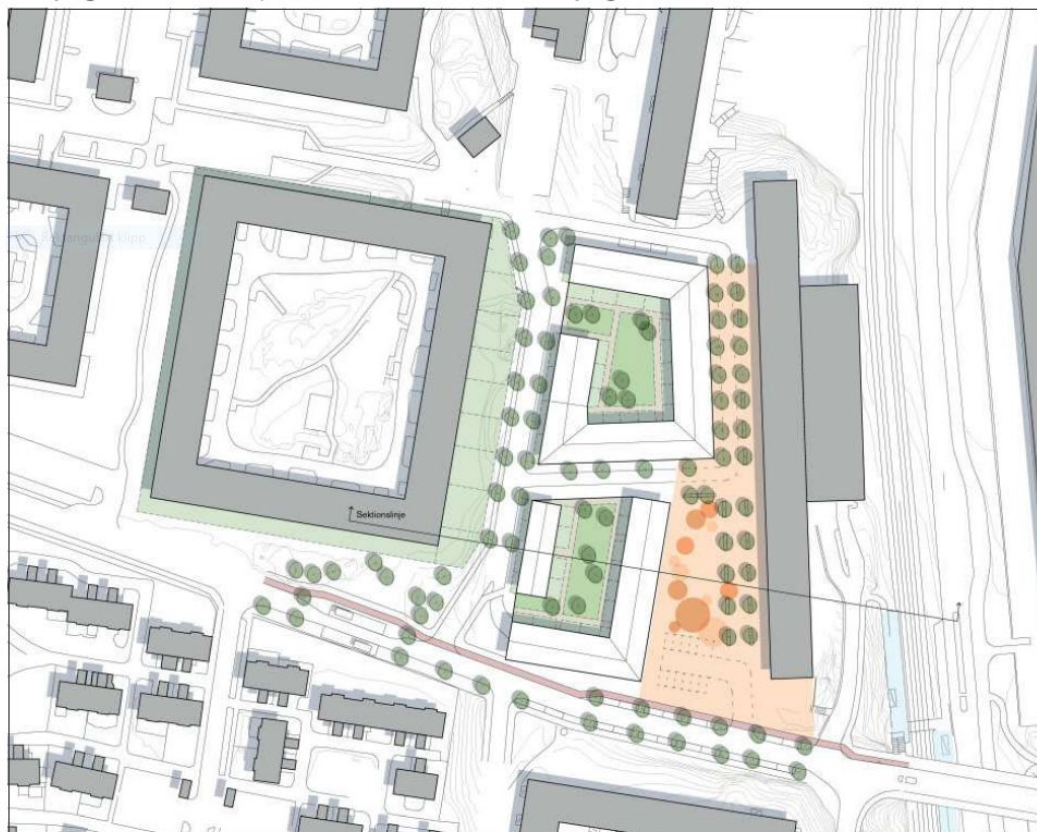
Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Biskopsgården 51:15

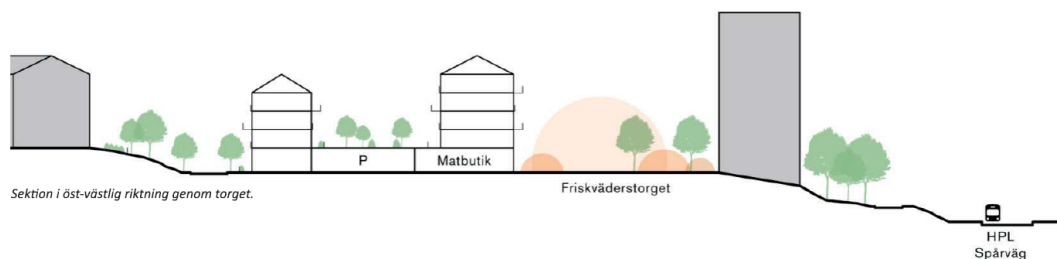
Sökande: Framtiden Byggutveckling AB

Fastigheten ligger norra Biskopsgården inom ett befintligt bostadsområde runt Friskväderstorget, själva torget ingår i ansökningsförslaget. Ett 10-vånings skivhus med bostäder och lokaler avgränsar torget mot öster. Inom fastigheten finns i nuläget en 1-vånings lokal för handel omgiven av parkering /angöring. Samt norr om den en öppen plats med lekyta invid Friskväderstorget.





Skiss på utveckling med flerbostadshus i ansökan från november 2023.



Ansökan lämnades in våren 2022. Därefter har förslaget omarbetats under 2022-23. Det gällande förslaget har getts en kvartersstruktur och inbegriper även torgytan Friskvåderstorget. Förslaget består två kvarter med nya bostäder och lokaler i bottenvåningar, 4-5 våningar. Totalt ca 160 bostäder. Parkering och lokaler föreslås i bottenvåningarna, där bland annat livsmedelshandel ska inrymmas i det södra kvarteret.



Skiss på utveckling med flerbostadshus i ansökan från november 2023.



Skiss på utveckling med flerbostadshus mot Byvädersgången från november 2023.

Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Där det är relativt stor potential för komplettering, i första hand på redan ianspråktagen mark. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg.

Planansökan bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och dess strategier.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Området för ansökan 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 planbeskedet är i stort sett förenligt med analysen.

Gällande detaljplaner/stadsplaner är från 1958 akt 1480K-II- som anger handel, parkering och prickmark. Genomförandetiden har gått ut.

För det aktuella området gäller tomtindelning från 1958, 1480K-III-4974

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

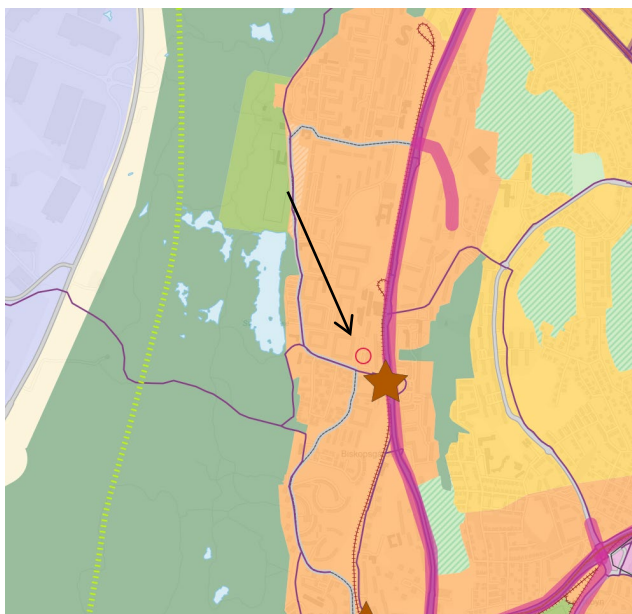
2023-10-24 att godkänna Program för Biskopsgården

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma överens med översiktsplanens strategier för mellanstadens centrala områden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.



Ansökningsområdet ligger inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt ÖP.

Program

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma med Program för Biskopsgården (2023). Platsen är inom en utpekat centumpunkt vid Friskvåderstorget där programmet föreslår tillägg med bostäder, service och verksamheter.

Förslaget omfattas av historisk stadsplaneanalys och bedöms i stort sett vara förenligt, främst stämmer det med kvartersstrukturen, något mindre stämmer det med strukturen på torget.

Förslaget är i linje med översiktsplan och program.



Program Biskopsgården (2023), området ligger inom centrumområde (blå yta)



Detalj, bebyggelseförslag i centrumområdet/Friskvåderstorget från programmet (2023).

Stadsmiljö

Den aktuella fastigheten och dess närområde präglas av både storskalig bostadsbebyggelse i skivhuset, öppet stadsrum i Friskväderstorget och en annan typologi och skala i den kvartersformade bostadsbebyggelse på höjden. Bebyggelsen är tillbakadragen från gatan och inte trappade eller anpassade till terrängen. På torget ligger en låg handelsbyggnad (1 vån) mitt emot skivhuset som definierar torgrummet i öst-västlig riktning, medan det i nord-sydlig riktning saknas rumsbildning.

Stadsmiljön bedöms kunna hantera ett ytterligare tillskott och att det kan bli gynnsamt ur flera aspekter. Mer boende kan bidra med folkliv och trygghet på torget och angränsande gator. Friskväderstorget kan få en bättre struktur och avgränsning. Föreslagen exploatering bygger på en förtätning mellan det storskaliga skivhuset och den lägre bebyggelsen på höjden. Det har tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsen då torget fortsatt ligger längs med den höga lamellen/skivhuset men som nu bryts ned med två nya kvarter med lokaler i bottenplan. Lokaler kommer därmed omsluta torget från alla håll.

Det finns detaljer och aspekter som bör analyseras vidare och därefter förfinas i förslaget i samband med detaljplanearbetet. Det är bland annat från programmet, att *byggnader som ligger mot gatan* behöver följa terrängen och gärna vara uppbrutna i flera nivåer, med takfot och entréer som följer terrängen. Exempelvis förslagets södra kvarteret behöver möta gatan på ett bättre sätt (parallellt och i markplan) vilket blir viktigt för att förankra hela torget. Torgytan bör samtidigt följa med fasaden och gatan i västlig riktning. Se tänkbar utveckling av förslaget enligt förvaltningen i bilaga 03.

Friskväderstorget har potential och stort lokalt värde. Området är kuperat och att behålla ett livaktigt torg med handel där merparten boende finns, har stor betydelse för stadslivet. Att livsmedelshandel ges utrymme att vara kvar i området är positivt. Men hur torget aktiveras i den södra sidan är en utmaning som behöver studeras vidare, ihop med topografin. I förslaget är det markparkeringar i fronten mot Flygvädersgatan, vilket är mindre lyckat. Torgytan bör ha gröna och rekreativa inslag då den även kommer att fungera som gård för alla de som bor i lamellhuset. Idag har de endast en liten lekplats i norra delen av torget.

Med förslaget får *Flygvädersgatan* en mer stadsmässig karaktär. Ambitionen från programmet är att skapa ett mer finmaskigt och sammanhängande gatunät som ger befolkade stadsgator. Omdaning av Friskvädersgatan tillsammans med ny busshållplats och borttagande av en gångport är utmanande uppgift. Där behöver aspekter som tryggheten och topografin vägas in. Lika så möjligheten att dra nytta av nya byggnader/entréer och den nya torgytan. Sammanfattningsvis många aspekter att ta med vid detaljstudier av Friskvädersgatan i nästa skede.

Området är *kulturhistoriskt intressant* för den moderna 1960-tals miljön, skivhuset och torgmiljön. Stadens kulturmiljöprogram beskriver platsen och torget enligt nedan:

”Centrumanläggning samt två skivhus: Friskväderstorget skapades med höga ambitioner för gemenskapslokaler och konstnärlig utsmyckning. Miljön är ett exempel på hur den stora skalan och det ekonomiskt betingade skivhuset kommer in i förortsbyggandet men här hanteras med ovanligt hög ambitionsnivå.”

Förslaget har potential att kunna ge god *inverkan på stadsbilden*, tillkommande byggnader kan bli nya fondmotiv och den befintliga kulturmiljön framhållas.

Särskilt det nya södra kvarteret som får sin exponering ut mot Friskvädersgatan, men även det norra kvarteret sydfasad. I förslaget är byggnadernas gestaltning schematisk och har få spår av de kulturhistoriska dragen. Exempelvis loftgångar som illustrerats är inte lämpligt mot torget. Utformning och gestaltningen behöver studeras vidare med en högre arkitektonisk kvalitet samt väga in hänsyn till den moderna kulturmiljön i det. Även möjligheten till slutna kvarter behöver studeras vidare.

Området är tätbebyggt och kollektivtrafikförsörjningen är god, spårvagnshållplats inom cirka hundra meters gångavstånd. Kollektivtrafiken i området är dock högt belastad. Förutsättningarna för gång-, cykel- och biltrafik bedöms vara goda.

Det finns detaljer och aspekter som behöver förfinas i skissförslaget, byggnadernas placering, utformningen av Friskväderstorget, gestaltning av Flygvädersgatan samt den arkitektoniska kvaliteten för nya byggnader med mera. I fortsatt planarbete behöver det utvecklas gemensamt med staden, för en bra helhet och möte mellan allmän plats och kvartersmark.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Denna ansökan om planbesked är planerad att ingå i en detaljplan som är under uppstart: *Detaljplan för bostäder, skola och kollektivtrafikstråk vid Svarte mosse inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, Etapp 1* (SBF-2023-01512).

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förlag till beslut: Positivt planbesked.

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta inom en fastighet i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 160 bostäder.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier, samt med program Biskopsgården.

Förslagets utbyggnad med mer bostäder i Biskopsgården är ett angeläget behov för staden. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. Stadsmiljön bedöms kunna hantera ett tillskott och det kan bli gynnsamt ur flera aspekter. Mer boende kan bidra med folkliv och trygghet på torget och angränsande gator. Friskväderstorget kan få en bättre struktur och avgränsning.

Det finns detaljer och aspekter som behöver förfinas i skissförslaget, byggnadernas placering, utformningen av Friskväderstorget, gestaltning av Flygvädersgatan samt den arkitektoniska kvaliteten för nya byggnader med mera. I fortsatt planarbete behöver det utvecklas gemensamt med staden, för en bra helhet och möte mellan allmän plats och kvartersmark.

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

Detaljplanarbete

Planansökan föreslår en förtätning av ett befintligt utbyggnadsområde i inre mellanstaden. Detta medför att befintlig infrastruktur, tekniska system och service kan utnyttjas och skapa en effektiv exploatering. Samtidigt innebär en förtätning i detta läge vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras i detaljplanearbete.

I fortsatt planarbete behöver det skissas på gemensamt för att få till en bra helhet och möte mellan allmän plats och kvartersmark:

- Gestaltning av det södra bostadskvarteret, så att det bättre ansluter till Flygvädersgatan.
- Utformningen av Friskväderstorgets södra del, hur det avslutas mot gatan
- Gestaltning av Flygvädersgatan till en mer stadsmässig karaktär inklusive kopplingar och stråk
- Utformning och gestaltningen behöver studeras vidare med en högre arkitektonisk kvalitet. Möjligheten till slutna kvarter behöver studeras vidare. Samt hänsyn/inspiration till den moderna kulturmiljön.

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