

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-27

SBN 2024-04-23

Diarienummer SBF-2023-01362

Handläggare

Karin Fäldner

Telefon: 031-368 19 79

E-post: karin.faldner@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Anekdotgatan (Backa 866:266) inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Anekdotgatan inom stadsdelen Backa
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2027 och bedöms ta 1-3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Anekdotgatan inom stadsdelen Backa med standardförfarande.

Sammanfattning

Förslaget som illustreras innebär ett halvslutet kvarter i fem våningar med sadeltak och slutet kvartershörn, tydlig sockel och takfot, fasad i tegel. Det innebär en utökning av intilliggande bostadsområde med ca 55 lägenheter i flerbostadshus. Det stämmer gestaltningsmässigt väl in i intilliggande kontext med halvöppna kvarter och gröna gårdar, liksom skalan.

Förslaget ligger väl i linje med översiktsplanens inriktning, nära till både nod, tyngdpunkt och kollektivtrafik. Det utnyttjar redan ianspråktagen mark och bidrar till trafikstrategin genom sitt läge. Det bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Det illustrerade förslaget stämmer även överens med principerna om kvartersstad och klassisk, traditionell arkitektur.

Förvaltningens bedömning är att förslaget är lämpligt att pröva i detaljplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Det är en samhällsekonomisk fördel att bebygga inom befintlig infrastruktur. En samordning behöver ske med detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo.

Staden kan få utökade kostnader för förvaltning och underhåll av allmän plats.

Från och med 2021-08-01 kan den som söker planbesked även begära besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas i ett eventuellt planarbete. Möjligheten är en del av den så kallade privata initiativrätten. Syftet är att underlätta för sökanden att ta fram underlag i väntan på att planarbetet kommer igång. Bedömningen är alltid preliminär och en fördjupad bedömning görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för detaljplanen. Det är därför förenat med viss ekonomisk risk för sökanden att ta fram utredningar baserat på bedömningen i planbeskedet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bebygga redan ianspråktagen mark med god tillgång till kollektivtrafik av olika slag bidrar till stadens omställning till ett minskat och mer hållbart resande vilket är positivt ur en ekologisk dimension.

Naturvärdesinventeringar i kringliggande områden visar på vissa värden vilket föranleder att planarbetet bör utreda eventuell påverkan på intilliggande natur.

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft.

Bullerkarteringen är gjord när de tillfälliga studentbostäderna och garagelängan fanns på plats. En bullerutredning med planerade förutsättningar behöver därför tas fram.

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet kan diskuteras men projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Det är positivt att bostadsområdet kompletteras med fler tillgängliga lägenheter, då hiss saknas i intilliggande flerbostadshus. Ett större utbud av lägenhetstyper inom närområdet främjar flyttning inom området och en bredare social sammansättning av människor.

Allmänhetens tillgång till Arödsberget är viktig och om detaljplanen säkrar gångförbindelse till befintligt stigsystem, är det positivt. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Förslagets struktur ger en skyddad gårdsmiljö. Platsen som sådan har närhet till både förskola och skola, i dagsläget med möjlighet att röra sig inom bilfritt

område till och från. I det tidiga skede som förprovningen är har förvaltningen i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.



Området ligger i Brunnsbo vid Anekdotgatan, direkt söder om Arödsberget, ca 400 meter väster om Brunnsbo torg och ägs av en privat fastighetsägare.

Förfrågan innebär en utökning av intilliggande bostadsområde med ca 55 lägenheter, ca 6000 kvm BTA i flerbostadshus, på en befintlig markparkering. Förslaget är strukturellt utformat med ett slutet kvartershorn och gestaltat i fem våningar med sadeltak, tydlig sockel och takfot samt fasadmateriäl i tegel.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger utvidgad innerstad, blandad stadsbebyggelse. Aktuellt område ligger också nära kommande bytespunkt för kollektivtrafik, inklusive pendeltågstation vid Brunnsbo, samt den utpekade tyngdpunkten Brunnsbo torg. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande stadsplan akt 1480K-II-2963 anger parkeringsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi etc. Det ligger nära utpekad nod, tyngdpunkt och kollektivtrafik samt utnyttjar redan ianspråktagen mark.

Arödsberget är utpekad som friluftsområde och det finns gångstig som leder upp på berget i Anekdotgatans förlängning, vilket är en koppling som bör säkerställas för allmänheten i kommande detaljplanearbete.

Området ligger nära båda förskolor och skola även om de inte fullt ut uppfyller kommande behov för stadsdelen.

En ny gatuanslutning till Anekdotgatan från Lillhagsvägen kommer att krävas via Berättelsegatan vilket planeras för i pågående detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Ytans storlek samt de topografiska förutsättningarna utanför fastigheten gör att ett slutet kvartershörn är det som låter sig göras till skillnad från ett helt slutet kvarter. Detta stämmer också väl i kontexten med det intilliggande bevarandeområdet.

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 planförslaget stämmer någorlunda med intentionerna i Göteborgs utvidgade innerstad även om det inte stämmer exakt med förslaget.



Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förvaltningen bedömer att det illustrerade förslaget stämmer väl med detta.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Förvaltningen bedömer att följande underlag sannolikt kommer behövas:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp.*
- *Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt MB, t ex vid tillståndsprövning)*
- *Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.*

- *Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.*
- *Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service.*
- *Dialog med Framtiden AB angående parkeringsanläggning på fastighet Backa 866:704 samt utrymme för angöring till Backa 866:260 och 866:261*

Bedömningen är preliminär. Framtagande av planeringsunderlag i tidigt skede bedöms därför kunna leda till onödiga kostnader för sökanden. Nya bedömningar görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för planen. Vem som har tagit fram underlaget (namn, företag) ska framgå.

Förvaltningen bedömer utifrån planområdets storlek och områdets komplexitet att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Om det under planarbetet visar sig att villkoren för standardförfarande inte längre uppfylls så övergår utökat förfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Planläggningen är beroende av pågående planläggning för detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo, diarienummer SBF 2023-00408. Den har ett direkt beroende till den tänkta parkeringsanläggningen på fastighet Backa 866:704, ny anslutning till Lillhagsvägen inklusive ny tillfart för villorna västerut, Backa 866:260 och 866:261.

Den har ett indirekt samband till pågående GFS för spårväg i Litteraturgatan samt GFS för bytespunkt vid torg och ny pendeltågsstation.

Vidare bör områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering eftersträvas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan