

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-10-27

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-01316

Handläggare

Anna Reuter Metelius

Telefon: 031- 368 17 24

E-post:

anna.reuter.metelius@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder öster om Wadköpingsgatan och vid Farmors gata (Backa 77:1-3, 79:5 med flera) inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder öster om Wadköpingsgatan och vid Farmors gata inom stadsdelen Backa och att det preliminärt införs i startplanen för 2026.

Sammanfattning

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Sökande är Framtidens Byggutveckling AB. Markägare, Bostadsaktiebolaget Poseidon. Föreslagen bostadsförtätning ligger i två delområden inom Backa Röd i norra Backa, norr om Wadköpingsgatan (delområde 1) respektive väster om Litteraturgatan vid Farmors gata (delområde 2). Det inkomna förslaget gäller förtätning med bostadsbebyggelse i form av punkthus i tre olika utföranden med en total tillkommande bruttoyta om ca 15 000 kvm. Marken används idag för gårdsyta, komplementbyggnader och parkering. Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger för Mellanstadens centrala områden att de ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Området ligger relativt nära en befintlig lokal större tyngdpunkt på centrala Hisingen, Selma Lagerlöfs torg. Här finns butiker, vårdcentral, restauranger, skola, bibliotek och annan kommunal service. En stor satsning och omvandling pågår med över 1 000 nya bostäder, kontor, handelshus, idrottshall mm. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Det finns ett program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan (BN0786/08) från 2010. Programmet föreslår bland annat att bostadsutbudet ska kompletteras i syfte att skapa fler bostäder inom programområdet och ge Litteraturgatan en inramning. Stadens budget för 2023 anger att bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk traditionell arkitektur.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, program etc. Bedömningen är att förslaget är i linje med översiktsplanens angivna markanvändning för Mellanstadens centrala områden, blandad stadsbebyggelse. Förslaget innehåller ett relativt stort antal

tillkommande bostäder i en redan utbyggd del av staden där befintliga strukturer (service, infrastruktur, mm) kan nyttjas vilket är positivt och i linje med strategier för hållbar stadsutveckling. Den sammantagna bedömningen är positivt planbesked.

En möjlig negativ konsekvens av förslaget är att del av befintlig gårdsyta byggs bort vilket behöver studeras ytterligare. Inriktningen för projektet ska vara att sluta kvarter och undvika fristående punkthus och fristående smala lameller. En bebyggelseutformning som bidrar till mer sammanbyggda kvarter behöver studeras i ett bearbetat förslag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget och finansieras genom plantaxan.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Ärendet riskerar dock att inverka negativt på invånarnas och stadens ekologiska förhållande i och med att bebyggelse föreslås uppföras på vad som idag är grönyta och gårdsrum.

Bedömning ur social dimension

Ett redan utbyggt bostadsområde med befintliga U-formade gårdar och fristående lamellhus utgör goda förutsättningar för förtätning i form av mer bostadsbebyggelse. Det är positivt med fler bostäder i området för minskad bostadsbrist samt möjlighet till boendekarriär inom området alternativt inflyttning. Lokal handel och service i närområdet stöttas genom ökad boendetäthet. Ny bebyggelse vid Farmors gata föreslås vända entréer och portar ut mot litteraturgatan för att aktivera gaturummet.

Områdespåverkan av att bebygga nuvarande gårds- och grönytor riskerar att bli negativ ur ett barnperspektiv då barn har ett särskilt stort behov av grönyta i sin bostadsnära miljö.

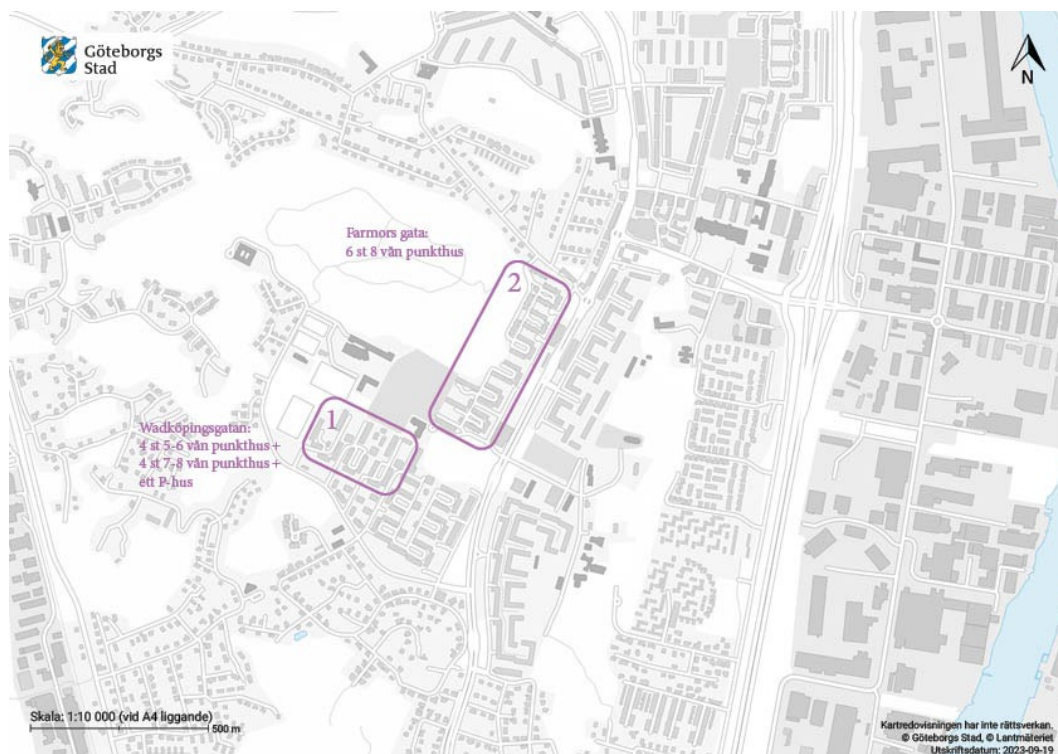
Den sociala komplexitetsnivån är en trea utifrån det stora antalet bostäder samt att målkonflikter riskerar att förekomma, särskilt kopplat till ianspråktagande av grönyta.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Sökande är Framtidens Byggutveckling AB. Markägare, Bostadsaktiebolaget Poseidon. Föreslagen bostadsförtätning ligger i två delområden inom Backa Röd i norra Backa, norr om Wadköpingsgatan (delområde 1) respektive väster om Litteraturgatan vid Farmors gata (delområde 2). Det inkomna förslaget gäller förtätning med bostadsbebyggelse i form av punkthus i tre olika utföranden med en total tillkommande bruttoyta om ca 15 000 kvm. Marken används idag för gårdsyta, komplementbyggnader och parkering.



Kompletteringsbebyggelse i form av punkthus i 5-8 vån föreslås i två områden inom Backa Röd i norra Backa.



Vybild över norra Backa och de föreslagna förtättningsområdena i Backa Röd (delområde 2 närmast i bild), sett från norr.



Delområde 1 med punkthus typ A, 5-6 vån, samt typ B, 7-8 vån. Delområde 2 med punkthus typ B.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger för Mellanstadens centrala områden att de ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Området ligger relativt nära en befintlig lokal större tyngdpunkt på centrala Hisingen, Selma Lagerlöfs torg. Här finns butiker, vårdcentral, restauranger, skola, bibliotek och annan kommunal service. En stor satsning och omvandling pågår med över 1 000 nya bostäder, kontor, handelshus, idrottshall mm. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnadet ska vara kvarterersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Det finns ett program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litterturgatan (BN0786/08) från 2010. Programmet föreslår bland annat att bostadsutbudet ska kompletteras i syfte att skapa fler bostäder inom programområdet och ge Litterturgatan en inramning.

Större delen av området, samt de av förslaget berörda fastigheterna, omfattas av den gamla stadsplanen (1480K-II-3231), upprättad då området byggdes ut på 1960-talet som del tre i miljonprogrammets exploatering för bostadsbebyggelse i norra Backa.

Mellan bostadshuset och Litterturgatan omfattas ett långsträckt område av detaljplan för bostäder mm väster om litterturgatan etapp 1 (1480K-2-5371), antagen av KF år 2017, vilket är del av förverkligande av det ovan nämnda programmet. Planen omfattar framför allt en kvartersstruktur längs med Litterturgatans västra sida men även tre tio våningar höga punkthus i lägen invid befintlig bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata.

Stadens budget för 2023 anger att bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk traditionell arkitektur.

Program BN0786/08 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, program etc. Bedömningen är att förslaget är i linje med översiktsplanens angivna markanvändning för Mellanstadens centrala områden, blandad stadsbebyggelse. Förslaget innehåller ett relativt stort antal tillkommande bostäder i en redan utbyggd del av staden där befintliga strukturer (service, infrastruktur, mm) kan nyttjas vilket är positivt och i linje med strategier för hållbar stadsutveckling. Den sammantagna bedömningen är positivt planbesked. Planarbetet bedöms bli medelstort.

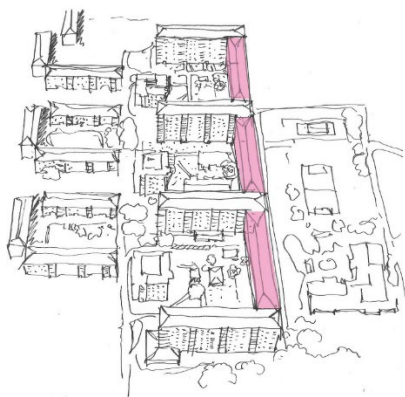
Ett redan utbyggt bostadsområde med befintliga kringbyggda gårdar utgör goda förutsättningar för förtätning i form av mer bostadsbebyggelse. Det är positivt med fler bostäder i området och ett bra läge för detta enligt inriktningar och markanvändning i översiktsplanen. Infill mellan husen förstärker gårdsrummen i typ A. Typ B med infill i U-formade gårdars obebyggda hörn tillför entréer mot gatan och ökar trygghet och liv i området.

En möjlig negativ konsekvens av förslaget är att del av befintlig gårdsyta byggs bort vilket behöver studeras ytterligare.

Enligt budgeten för 2023 ska ”Trädgårdsstad och kvartersstad med sammanbyggda kvarter premieras i planering och nyproduktion (...)”. Bebyggelsen ska enligt budgeten hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Inriktningen för projektet ska vara att sluta kvarter och undvika fristående punkthus och fristående smala lameller. En bebyggelseutformning som bidrar till mer sammanbyggda kvarter behöver studeras i ett bearbetat förslag.

Området berörs inte av planen för Göteborgs utvidgade innerstad.



Lamellhus norr om Wadköpingsgatan. I ett bearbetat förslag bör långa huskroppar sluta gårdarna och bidra till ökad rumslighet och upplevelse av traditionell kvartersstruktur. Illustrationsskiss framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen.

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.*
- *Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.*
- *Syntaxanalys - analys av befintliga flöden av människor och trafik.*
- *Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, gårdsyta, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service.*
- *Skola, förskola*
- *Stadsbildsanalys inklusive aspekter av kulturmiljö och gestaltning. Hur bör tilläggen förhålla sig till befintlig bebyggelse?*
- *Dialog med stadsarkitekt angående utformning – hur anpassning av arkitektonisk gestaltning till befintlig modernistisk arkitektur.*

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen

göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- *Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys*
- *Samlingskarta ledningar*

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 det inte föreligger några särskilda samband och beroenden som kan påverka tidplan eller villkor för planbeskedet.

Det finns ett program för området vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan. Samrådsredogörelsen antecknades av byggnadsnämnden 2010-11-30.

Detaljplanen för bostäder mm väster om Litteraturgatan, etapp 1, 1480K-2-5371. Ca 500 nya bostäder bestående av i huvudsak flerbostadshus med blandade upplåtelseformer men även småskalig bebyggelse som kompletterar befintligt bostadsbestånd. Total BTA för bostäderna beräknas till 50 000 kvm. Planen ska även rymma ytor för kommersiell och offentlig service, i form av mindre butikslokaler, eventuellt förskola, allaktivitetshus, mm. Detaljplanen ska även innehålla ytor för allmän plats i form av gator och parkområde, mm. Sammanlagd byggnation beräknas till 50 000 kvm.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan