



Förprövningsrapport

Planbesked för bostäder vid Kvibergsvägen (Kviberg 741:174) inom stadsdelen Kviberg, dnr 2023-01030

2023-09-26

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument	6
Bedömning	7
Översiktlig planering	7
Stadsmiljö	7
Service och infrastruktur	11
Slutsats	11
Sammanfattning och slutsats	11

Ärendet

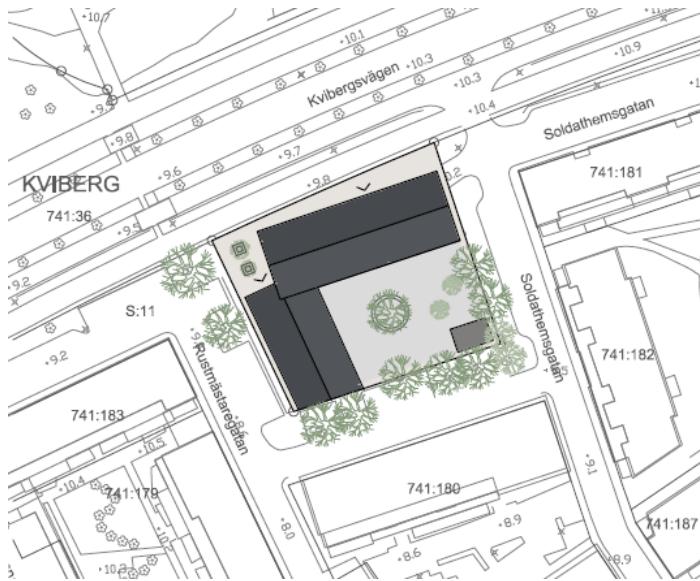
Diarienummer: SBF-2023-01030
Handläggare SBF: Fredrik Söderberg
Stadsområde: Nordost
Fastighet: Kviberg 741:174
Sökande: JM AB

Området ligger i Kviberg längs Kvibergsvägen, mellan Bellevue och Kvibergs kaserner. Fastigheten är idag bebyggd med det så kallade Soldathemmet, en byggnad 1 – 2,5 plan som år 1940 uppfördes som soldathem och sedan bl.a. har använts för en frikyrka, men i nuläget står oanvänd.



Ortofoto med aktuell fastighet markerad, med befintlig byggnad.

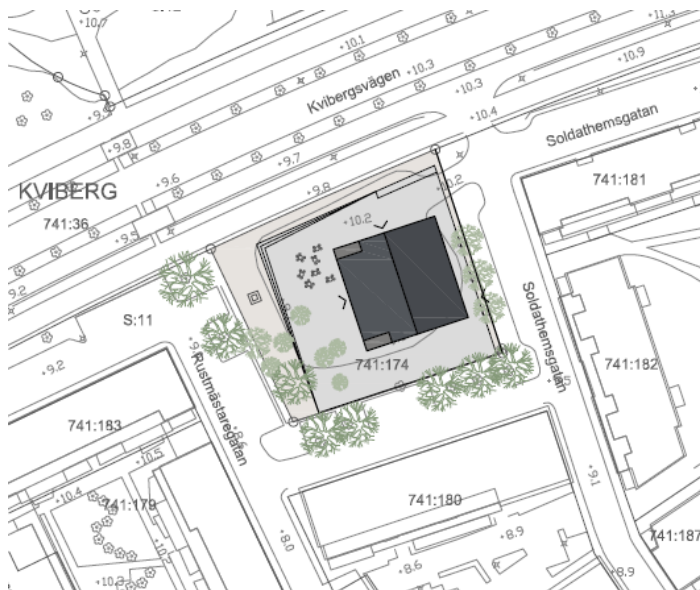
Förslaget består i att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på platsen med ca 70 lägenheter, och således riva befintlig byggnad. Utrymme för verksamheter avses möjliggöras i entréplan, parkering ordnas i källare och under mark. Två alternativ till byggnation redovisas.



Alternativ 1, byggnad föreslås i 6–7 våningar



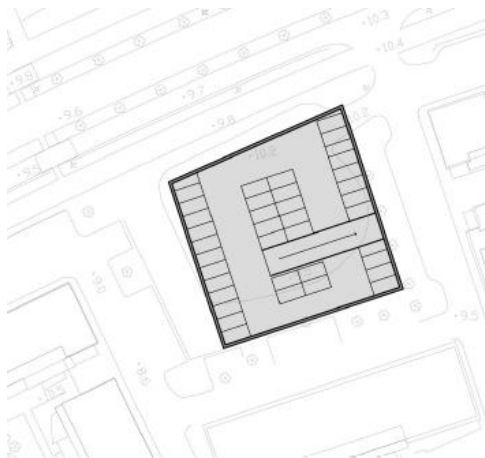
Modellvy över föreslagen byggnad enligt alternativ 1



Alternativ 2, byggnad föreslås som punkthus i 13 våningar



Modellvy över föreslagen byggnad enligt alternativ 2



Parkering föreslås i båda alternativ ordnas under mark

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget strider inte mot översiktsplanens markanvändningskarta.

Att förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner är däremot mer tveksamt. Det är hårt tryck på samhällsservice och infrastruktur i närområdet och förslaget verkar negativt på lokala identiteter och karaktärer.

Stadsmiljö

Soldathemmet var en av mycket få befintliga byggnader i det område som på 00-talet planerades för nyexploatering, och som genomfördes ca 2010 – 2016. I detaljplanen konstateras kulturhistoriska värden, men något rivningsförbud infördes dock inte. Däremot gavs en skräddarsydd byggrätt motsvarande befintlig byggnad, vilket innebär att något incitament för rivning inte skapades. Det är tveklöst så att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, i synnerhet med den visuella koppling som finns till Kvibergs kaserner, men oavsett kulturhistoriskt värde har byggnaden ett betydande värde genom att tillföra en historisk dimension till den i övrigt homogena och på kort tid nybyggda omgivningen.

Gällande detaljplan är på så sätt väl avvägd och det är en stor förtjänst för området som helhet att byggnaden fick vara kvar i den stora omvandling som skett.



Ortofoto från 2006



Ortofoto från 2022, Soldathemmet är den enda kvarvarande byggnaden i det exploaterade området.

Inom och i direkt anslutning till fastigheten finns ett antal stora och värdefulla träd. Söder om fastigheten står fem större träd på gemensamma ytor (samlighet), avståndet till fastighetsgräns är ca 3-4 meter. Väster om fastigheten står två träd ca 5-6 meter från fastighetsgränsen. I öster står fem träd, ungefär på fastighetsgränsen, ett av dessa tycks vara i sämre skick. Det finns även ett träd i sydvästra hörnet av fastigheten. I och med att det handlar om minst fem vuxna lövträd i rad, är det troligt att de flesta träden omfattas av biotopskydd. Frågan har dock inte utretts djupare.

Med det föreslagna parkeringsgaraget som sträcker sig ut till östra och södra fastighetsgränsen kommer alla fem träd i öster behöva tas ner, de fem träden i söder utanför fastigheten kan möjligen stå kvar, men torde löpa mycket stor risk att dö p.g.a. de stora ingrepp som kommer drabba trädens rotsystem och i övrigt förändra trädens livsvillkor vad gäller tillgång till vatten och ljus. De tre träden i väster får ett större avstånd till ny bebyggelse och kan möjligen klara sig med väl utförd rotbeskärning etc.

Träden är en stor kvalitet i området, med avseende på stadsbild, kulturhistoria (tillsammans med Soldathemmet), identitet/karaktär, lokalklimat, ekologi m.m.



Vy från sydväst över Soldathemmet och träden i västra delen av området.



Vy från sydväst över Soldathemmet och träden i södra delen av området.



Vy från sydöst över Soldathemmet och träden i östra delen av området.

Sammantaget bedöms det inte lämpligt att pröva en ny bebyggelse som innebär rivning av Soldathemmet, och fällning av ett antal värdefulla träd. Förslagets lämplighet vad gäller volymer och användning har därför inte analyserats djupare, men några grundläggande bedömningar har ändå gjorts.

Alternativ 1 i 6–7 våningar har i förhållande till omgivande bebyggelse ett avvikande förhållande till Kvibergsvägen, genom att byggnadskroppen är placerad avsevärt närmare gatan. Det skapar en disharmonisk gatubild, och genom att volymen dessutom är högre än omgivningen så framstår byggnaden som en markör, dock utan någon viktig plats eller funktion att markera.

Alternativ 2 är ett punkthus i 13 våningar. Ett högt hus på platsen bedöms ha en negativ påverkan på stadsbilden och förståelsen av staden. Det finns inget som motiverar ett landmärke här, det finns ingen viktig plats att förstärka och förtydliga. Befintlig byggnad skapar med största sannolikhet mer identitet till området än ett nytt högt hus kan göra. Förslaget med ett högt hus bedöms inte vara i linje med Göteborgs Stads riktlinje för Stadens silhuett.

Området berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Att bevara Soldathemmet, är i linje med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.



Utsnitt från Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad

Service och infrastruktur

I Gamlestaden pågår både utbyggnad och planering för en stadsomvandling. Infrastruktur och kommunal service är hårt belastat och behöver i takt med omvandlingen förstärkas. Det handlar framför allt om trafiksystem och förskola/skola, men även t.ex. grönområden och skyfallshantering.

Tillgång till plats i förskola och grundskola har inte utretts specifikt i ärendet eftersom förslaget bedöms olämpligt att pröva i detaljplan. I ett annat ärende 500 meter västerut beräknade emellertid stadsledningskontoret att befintlig och tillkommande planerad förskole- och grundskolebyggnation i området inte kan möta ett ytterligare tillkommande behov utöver det som kommer av pågående och kommande detaljplaner.

Infrastruktur för både kollektivtrafik och personbilstrafik är hårt belastat i närområdet. För Munkebäcksmotet planeras trimningsåtgärder för att öka kapaciteten i motet. För tillkommande bebyggelse utöver den som redan planeras krävs ytterligare åtgärder för att klara tillkommande trafik, det kan behövas större infrastrukturåtgärder.

Det finns även ett uppdrag att starta planering för omvandling av Almanacksvägen i Kortedala vilket påverkar samma system vad gäller trafik och kommunal service.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget strider inte mot översiktsplanens markanvändningskarta. Att förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner är däremot mer tveksamt. Det är hårt tryck på samhällsservice och infrastruktur i närområdet och förslaget verkar negativt på lokala identiteter och karaktärer.

Soldathemmet var en av mycket få befintliga byggnader i den nyexploatering som genomfördes ca 2010 – 2016. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, både i sig självt och med avseende på sin plats med den visuella koppling som finns till Kvibergs

kaserner. Byggnaden har dessutom ett betydande värde genom att tillföra historia till den i övrigt homogena och på kort tid nybyggda omgivningen.

I området finns ett antal stora och värdefulla träd, sammanlagt handlar det om tretton träd. Träden är en stor kvalitet i området, med avseende på stadsbild, kulturhistoria (tillsammans med Soldathemmet), identitet/karaktär, lokalklimat, ekologi m.m. Sex av träden måste oundvikligen tas ner, sannolikt kan som mest två – tre av träden överleva förslagen exploatering. Tio träd omfattas eventuellt av biotopskydd.

Sammantaget bedöms det inte lämpligt att pröva en ny bebyggelse som innebär rivning av Soldathemmet, och fällning av ett antal värdefulla träd.