

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-25

SBN 2023-10-24

Diarienummer SBF-2023-01030

(LIS diarienummer 0872/22)

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se>

Planbesked för bostäder vid Kvibergsvägen (Kviberg 741:174) inom stadsdelen Kviberg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för bostäder vid Kvibergsvägen (Kviberg 741:174) inom stadsdelen Kviberg i Göteborg.

Sammanfattning

Förslaget består i att riva det så kallade Soldathemmet i Kviberg, för att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på platsen med ca 70 lägenheter.

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 som avses rivas har ett kulturhistoriskt värde. 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, träden utgör en stor kvalitet i området. Sammanlagt handlar det om tretton träd, sex av träden måste oundvikligen tas ner, sannolikt kan som mest två – tre av träden överleva förslagen exploatering.

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att upprätta en detaljplan för högre exploatering i området skulle vara ett led i att förtäta staden, med de fördelar det innebär vad gäller utnyttjande av gjorda investeringar i t.ex. gator och annan infrastruktur. Bedömningen i nuläget är dock att vi är i en brytpunkt. För tillkommande bebyggelse utöver den som redan planeras krävs ytterligare infrastrukturåtgärder, för att klara tillkommande trafik, det kan behövas större infrastrukturåtgärder.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att inte upprätta detaljplan för en högre exploatering av fastigheten innebär att områdets ekosystemtjänster kan bibehållas, såsom vattenutjämning och vattenrening genom infiltrering av dagvatten, trädens rening av luften, trädens klimatreglerade funktion, träden som livsmiljö för djur, bullerreduktion m.m.

Att upprätta en detaljplan för högre exploatering skulle vara ett led i att förtäta staden, med de fördelar som det innebär vad gäller resurshushållning och underlag för lokal service m.m.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bedöms inte inverka nämnvärt på invånarnas sociala relation mellan varandra och stadens verksamheter.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i Kviberg längs Kvibergsvägen, mellan Bellevue och Kvibergs kaserner. Fastigheten är idag bebyggd med det så kallade Soldathemmet.

Förslaget består i att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på platsen med ca 70 lägenheter, och således riva befintlig byggnad.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, anger området som del av Mellanstadens centrala områden, markanvändningen anges till blandad stadsbebyggelse.

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Vid förtätning i mellanstadens centrala delar ska funktionsblandning och blandade boende- och upplåtelseformer eftersträvas.

Den fortsatta utvecklingen av östra mellanstaden ska utgå från det platsspecifika, lokala identiteter, karaktärer och livsmiljöer.

I Göteborgs bevarandeprogram är Kvibergs kaserner upptagna, och i beskrivningen tas Soldathemmet upp som en intressant byggnad utanför området.

Gällande detaljplan akt 2-4912 anger tillåten användning till bostäder, samlingslokal, skola, i markplanet medges även handel och icke störande verksamhet. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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, en vinkelbyggd volym i 6-7 våningar respektive ett punkthus i 13 våningar.

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 i närområdet 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 lövträd. Sammanlagt handlar det om tretton träd, med ett undantag står de utanför fastigheten på gemensamma ytor (samfällighet)

eller ungefär på fastighetsgränsen till aktuell fastighets östra sida. 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. Det är inte osannolikt att tio av träden omfattas av biotopskydd.

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 motiv för 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.

När det gäller infrastruktur för både kollektivtrafik och personbilstrafik, så är det 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.

Området 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 till beslut, att inte riva Soldathemmet, är i linje med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan