

Granskning om detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan samt ändring av detaljplan III-3613 kv 81 Relikskrinet, inom stadsdelen Kyrkbyn



Göteborgs
Stad

Handläggare
Sirpa Antti-Hilli
Dnr SBF-2023-00837
LIS 0321/14

Planbesked 2014-09-30	Uppdrag 2018-09-05	Program	Samråd 2021-12-14	Granskning 2024-05-21	Antagande 20xx-xx-xx	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
--------------------------	-----------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

- Antal bostäder: ca 130 lägenheter
- Allmän plats: Den norra gång- och cykelvägen, byggs om och blir allmän plats.
- Fastighetsindelingsbestämmelse för fastigheten Kyrkbyn 81:1 upphävs genom ändring av detaljplan III-3613 kv 81 Relikskrinet
- Sökande: Bostads AB Poseidon och Framtiden Byggutveckling AB

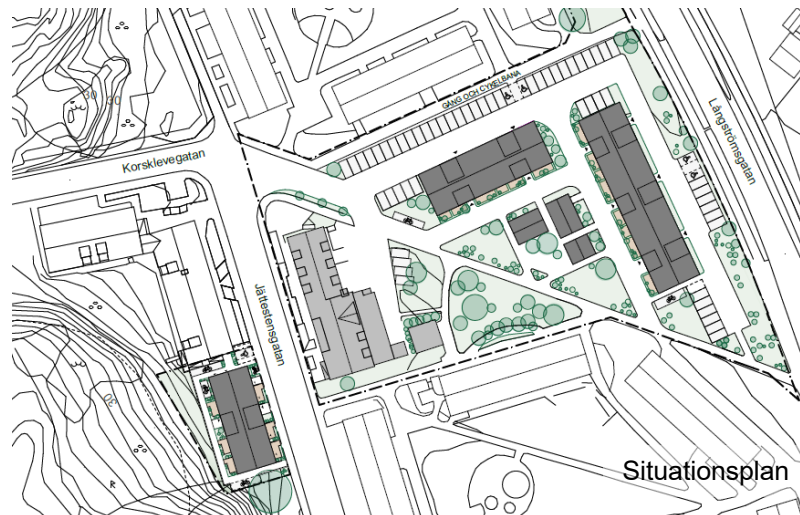
Viktiga frågor

- Planförslaget innebär att bevara befintlig butikslänga och före detta panncentral samt att ny bebyggelse inom planområdet anpassas till omkringliggande bebyggelsestruktur, avseende placering och höjd. Planförslaget har även tagit hänsyn till befintliga vatten- och avloppsledningar och planens genomförbarhet.
- Planförslaget bygger på att binda samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i området. De två nya flerbostadshusen inom den östra delen av planområdet bildar tillsammans med panncentralen en gemensam bostadsgård. Planen skapar därmed förutsättningar för bostäder med goda dagsljusförhållanden samt en stor och ljus innergård.
- Ett plangenomförande får konsekvenser såsom ett minskat antal parkeringsplatser samt eventuell flytt av befintliga verksamheter i butikslängan och före detta panncentralen, men även att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet bevaras.
- Dessutom åtgärdas dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet samt saneras de markföroreningar som finns inom området.

Synpunkter i samrådet

- Inkomna yttranden berör i huvudsak dagvatten- och skyfallshantering, skyddsvärda träd, geoteknik, markföroreningar, fornlämning, skuggning, insyn och påverkan på utsikt.
- Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Hållbar stad – öppen för världen Översiktskarta >> [Länk till karta](#)



Granskning om detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan samt ändring av detaljplan III-3613 kv 81 Relikskrinet, inom stadsdelen Kyrkbyn



Göteborgs
Stad

Handläggare
Sirpa Antti-Hilli
Dnr SBF-2023-00837
LIS 0321/14

Planbesked 2014-09-30	Uppdrag 2018-09-05	Program	Samråd 2021-12-14	Granskning 2024-05-21	Antagande 20xx-xx-xx	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
--------------------------	-----------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Platsen idag



Området som tas i anspråk består i huvudsak av en stor parkeringsplats med ca 160 p-platser. Den stora parkeringsplatsen kan upplevas ödslig och den tillför inga kvaliteter till området. Mobilitets- och parkeringsutredningen visar att antalet parkeringar i området kan minskas även om 130 nya bostäder byggs inom Poseidons område. För att klara behovet av p-platser kommer ca 60 p-platser finnas i anslutning till den nya bebyggelsen. Inom området finns inte plats för ett P-hus.

Föreslagen ny bebyggelse



Gestaltningssidén bygger på att binda samman den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse, som består av öppna kvarter kring stora gårdar. De två nya husen i den östra delen av planområdet bildar tillsammans med panncentralen och befintligt hus, en gemensam bostadsgård som adderas till den befintliga gårdsstrukturen i området. De nya bostäderna får goda dagsljusförhållanden, där samtliga bostäder har möjlighet till en egen balkong eller uteplats i sydligt alternativt västligt läge.

Granskning om detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan samt ändring av detaljplan III-3613 kv 81 Relikskrinet, inom stadsdelen Kyrkbyn



Göteborgs
Stad

Handläggare
Sirpa Antti-Hilli
Dnr SBF-2023-00837
LIS 0321/14

Planbesked 2014-09-30	Uppdrag 2018-09-05	Program	Samråd 2021-12-14	Granskning 2024-05-21	Antagande 20xx-xx-xx	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
--------------------------	-----------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Före detta panncentralen



Panncentralen med butikslokaler uppfördes 1954 och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde, varför rivningsförbud samt skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser kommer införas i syfte att bevara byggnaden. Planen möjliggör utveckling och framtida nyttjande av byggnaden då planen kommer tillåta även bostäder förutom centrumändamål. Byggnaden är identitetskapande för området och kan utgöra en mötesplats.

Garagelängan



Mitt emot den gamla panncentralen föreslås den befintliga garagelängan ersättas av ett bostadshus i fem våningar med ca 23 lägenheter. Det nya bostadshuset kommer aktivera Jättestensgatan samt möjliggöra bostäder i anslutning till naturmark. Efter samrådet har läget för huset justerats något av hänsyn till en stor alm som växer på kommunens mark söder om garaget. Planbestämmelser har införts för att skydda almen.

Granskning om detaljplan för bostäder vid Jättestensgatan samt ändring av detaljplan III-3613 kv 81 Relikskrinet, inom stadsdelen Kyrkbyn

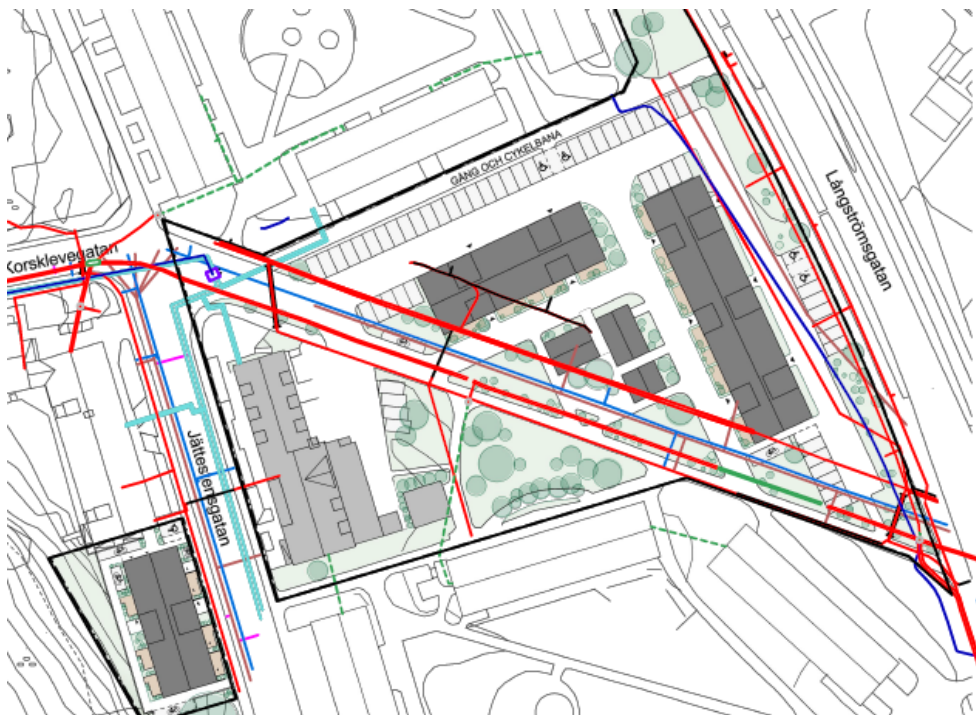


Göteborgs
Stad

Handläggare
Sirpa Antti-Hilli
Dnr SBF-2023-00837
LIS 0321/14

Planbesked 2014-09-30	Uppdrag 2018-09-05	Program	Samråd 2021-12-14	Granskning 2024-05-21	Antagande 20xx-xx-xx	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
--------------------------	-----------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Befintliga ledningar



Inom området finns flera stråk av befintliga ledningar, som har styrt placeringen av de nya bostadshusen. Projektet bedömde i ett tidigt skede att det inte är ekonomiskt genomförbart att flytta befintliga ledningar, i syfte att skapa en tätare bebyggelsestruktur.



Då bostadsområdet byggdes ut på 1950-talet var det en bilväg (markerad på ortofoto) där det idag finns en parkering. Därför finns ett stort ledningspaket på diagonalen genom området. Det finns både befintliga VA-ledningar samt el- och teleledningar. Stadsplanen ändrades 1964 i syfte att fler parkeringsplatser skulle kunna tillskapas.



Poseidons bostadsområde med sina lamellhus har en enhetlig arkitektur och husen är grupperade runt ett antal större bostadsgårdar.

Detaljplan för bostäder vid Jätttestensgatan inom stadsdelen Kyrkbyn

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.	Ja och Nej Skolplatserna tillgodoses genom utrymme på Jätttestensskolan samt inom pågående detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan, med samråd under första kvartalet år 2022. Då det redan i dag råder brist på förskoleplatser och den pågående detaljplanen för utbildningslokaler vid Almquistgatan medför att de två fristående förskolorna norr om det nu aktuella planområdet behöver flytta, bedömer Stadsledningskontoret att det råder brist på förskoleplatser. Stadsledningskontoret bedömer dock att en exploatering enligt planförslaget är för liten för att motivera byggnation av någon ny förskola.	Ja och Nej Skolplatserna tillgodoses genom utrymme på Jätttestensskolan samt inom pågående detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan, med samråd under första kvartalet år 2022. Då det redan i dag råder brist på förskoleplatser och den pågående detaljplanen för utbildningslokaler vid Almquistgatan medför att de två fristående förskolorna norr om det nu aktuella planområdet behöver flytta, bedömer Stadsledningskontoret att det råder brist på förskoleplatser. Stadsledningskontoret bedömer dock att en exploatering enligt planförslaget är för liten för att motivera byggnation av någon ny förskola.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm Källa: Ramprogram för förskole- och skollokaler, framtaget i samverkan mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Center för skolutveckling. Version 3, 2014.	Ej relevant Planförslaget omfattar ingen skolverksamhet.	Ej relevant Planförslaget omfattar ingen skolverksamhet.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) Källa: Ramprogram för förskole- och skollokaler.	Ej relevant Planförslaget omfattar ingen skolverksamhet.	Ej relevant Planförslaget omfattar ingen skolverksamhet.
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i zon C är 0,8 bilplatser per lägenhet. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. Källa: Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad, antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.	Nej Fastighetsägaren har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet för bil till 0,4 per lägenhet.	Nej Fastighetsägaren har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet för bil till 0,35 per lägenhet.

Detaljplan för bostäder vid Jätttestensgatan inom stadsdelen Kyrkbyn

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> , antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10	Ja	Ja
PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> .	Ja	Ja