

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11 - 20

Diarienummer EXF-2023-02769

Handläggare: Axel Peterson

Telefon: 36581275

E-post: Axel.peterson@exploatering.goteborg.se

Ansökan om medgivande om att söka Planbesked för bostäder och förskola vid Rimfrostgatan (Biskopsgården 830:772 m.fl.) inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsförvaltningen medger att Framtiden Byggutveckling ansöker om planbesked på Fastigheten BISKOPSGÅRDEN 830:751
2. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna en samverkansförklaring med Framtiden Byggutveckling och Bostadsbolaget i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Området kring Rimfrostgatan i Biskopsgården är utpekat som lämpligt för bostadsbebyggelse och förskola i det planprogram som ligger för beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Marken inom området ägs till ca 24 % av staden och 76 % av Bostadsbolaget och består till största del av förskola och parkering (se bilaga 1)

I området har exploateringsförvaltningen en beställning från Stadsfastigheter om att förvärva mark för ersätta och utöka den befintliga förskolan från fyra till åtta avdelningar.

Efter dialog om förutsättningarna för fortsatt utveckling av området har förvaltningen, tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, Framtiden Byggutveckling och Bostadsbolaget, konstaterat att områdets potential bäst tillvaratas om den nya bebyggelsen planeras utifrån en helhet, utan hänsyn till fastighetsgränser. Parallellt med denna dialog har Framtiden Byggutveckling utarbetat ett bebyggelseförslag för hela området och sökt planbesked hos stadsbyggnadskontoret. För att handlägga denna ansöka efterfrågar stadsbyggnadskontoret ett medgivande från exploateringsförvaltningen.

Syfte

Bebyggelseförslaget möjliggör för exploateringsförvaltningen att bygga en ny förskola på en mer samlad yta och på en lämpligare plats i området samtidigt som den äldre förskolan är i drift. Framtiden ges i sin tur möjlighet att utveckla bostäder på den plats där dagens förskola är belägen.

Detta upplägg förutsätter ett ömsesidigt markförvärv mellan Framtiden och exploateringsförvaltningen senare i processen. För att skapa en förutsägbarhet för hur och när detta ska gå till, samt för hur den utvecklade markens värden ska fördelas avser exploateringsförvaltningen, Framtiden Byggutveckling och Bostadsbolaget att teckna en samverkansförklaring. I denna ska det bland annat anges att parterna är beredda att överlåta mark till den andra och vilka övergripande värderingsprinciper som ska gälla för kommande förvärv.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beslut om medgivande innebär ingen ekonomisk påverkan i sig. Men genom att bebyggelsen optimeras tillskapas förutsättningar för högre värden vilket bedöms gynna båda parter.

Undertecknandet av en samverkansförklaring innebär ingen ekonomisk påverkan för förvaltningen. De kommande förvärven, som samverkansförklaring anger en viljeinriktning om, beslutas om separat och senare i processen. Summan av dessa förvärv bedöms ge ett positivt resultat för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förslaget innebär att staden får möjlighet att anlägga en ny och utökad förskola i ett område med stora behov. Därutöver skapar goda förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse utifrån trädgårdsstadens principer. Detta bedöms ge en positiv inverkan på den sociala dimensionen.

Förvaltningens bedömning.

Ett beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att teckna en samverkansförklaring med Framtiden byggutveckling innebär att parterna kan planera för sina funktioner på den andra aktörens mark, med en förutsägbarhet om hur kommande förvärv och kostnader, samt arbete med detaljplanen ska fördelas.

Exploateringsförvaltningen har i detta ärende haft en nära dialog med Framtiden Byggutveckling och Bostadsbolaget, stadsbyggnadsförvaltningen samt med stadsfastighetsförvaltningen. Parterna är överens om att det föreslagna bebyggelseförslaget ger goda förutsättningar för en god måluppfyllelse och bör prövas i ett kommande detaljplanearbete.

Samverkan

Ej aktuellt

Bilagor

1. Karta
2. Framtiden Byggutvecklings ansökan om planbesked.

Protokollsutdrag skickas till

Axel.peterson@exploatering.goteborg.se

Martin.Clase@framtiden.se

Maria.magnusson@stadsbyggnad.goteborg.se

Alexandra.romanov@stadsbyggnad.goteborg.se

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef Mark & Boende

Bilaga 1.



Göteborgs stad äger ca 8 100 kvm mark i Området genom fastigheten BISKOPSGÅRDEN
830:751

Bostadsbolaget äger ca 25 500 kvm mark i Området genom fastigheterna BISKOPSGÅRDEN
830:772 & BISKOPSGÅRDEN 51:10.

BOSTÄDER VID RIMFROSTGATAN

(Biskopsgården 830:772, 51:10, 830:751)

MARS 2023



Vy aktuellt projektområde idag.

Platsen

Framtiden Byggutveckling söker härmed planbesked för nyproduktion av ca 270 bostäder på Biskopsgården 830:772, 51:10 och 830:751. Fastigheterna ägs av staden och Bostadsbolaget. På fastigheterna finns idag markparkering, en förskola och Boservice för Bostadsbolaget.

Projektet ligger ca 600 m norr om Friskvåderstorget i norra Biskopsgården. Inom projektområdet planeras förutom bostäder även en förskola med 8 avdelningar (som ersättning för befintlig förskola med 6 avdelningar) samt ett mobilitetshus.

Projektidé

Projektet innebär förtätning med bostäder på egen mark som idag utgörs av ytor för markparkering. Projektet stämmer med koncernens mål om en mer blandad stad och utgör ett viktigt bidrag till de 2 300 bostäder som ska färdigställas från år 2025.

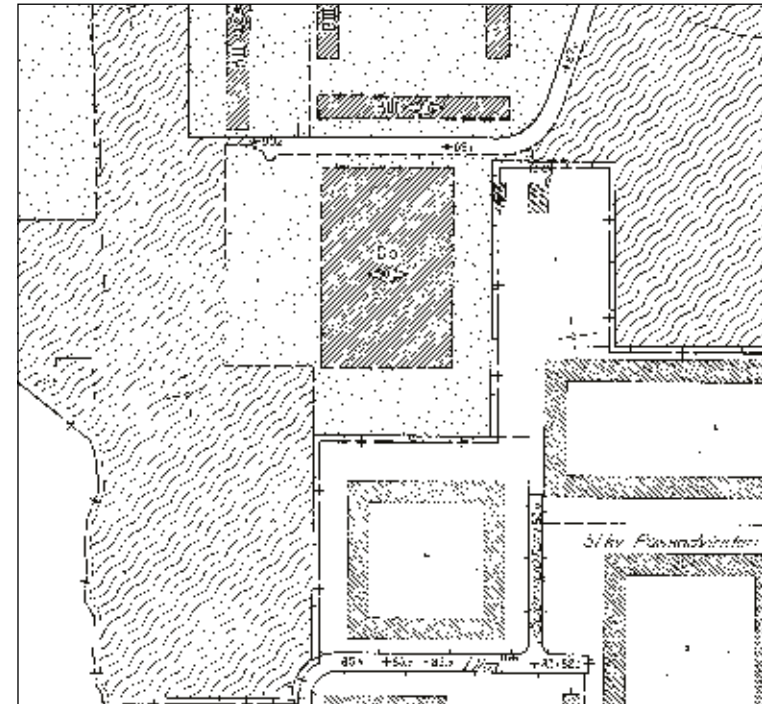
För att optimera placering av såväl bostäder som förskola inom området bygger aktuellt skissförslag på att staden och Framtiden "lägger ihop" sina markinnehav och skissar på en helhet. En avsiktsförklaring är under framtagande för att reglera denna markhantering.

Gällande planer

Översiktsplanen anger "Blandad stadsbebyggelse" för det aktuella området.

Enligt det planprogram som är under framtagande ska området byggas ut enligt Trädgårdstadens principer, med en blandning av flerbostadshus och markbostäder i en kvartersstruktur.

Gällande detaljplan 1480K-II-3057 från 1962. Planen anger parkeringsändamål, allmän plats park samt prickmark för aktuellt område. Planen behöver ersättas med en ny detaljplan för att åstadkomma de byggrätter som krävs för de nya bostäderna.



Gällande detaljplan från 1962.



Fastighetsgränser. Förskolan ligger idag delvis på Bostadsbolagets mark (ytterkanter i orange).



Platsen idag



Planförslaget med radhus.

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen är formade i "öppna kvarter" med en variation av hushöjder inom kvarteren. Flerbostadshus i fyra våningar kantar Flygvädersgatan och Rimfrostgatan vilket bidrar till att skapa en stadsmässig karaktär med entréer ut mot gatan i linje med principerna i pågående planprogram för Biskopsgården. I kvarterens inre delar är bebyggelsen lägre enligt trädgårdsstadens principer. Dessa bostäder får en egen liten trädgård. Den nya bebyggelsen placeras längs gatorna och bidrar till mer tydligt definierade gaturum som i sin tur bidrar till ökad upplevd trygghet. I enlighet med planprogrammets principer införs kantstensparkering varvat med

trädplantering. Föreslagen bebyggelse bidrar till att stödja Flygvädersgatan som stråk som kopplar samman Norra Biskopsgården och Länsmansgården. Den nya bebyggelsen knyter an till skalan i befintlig bebyggelse i angränsande kvarter som är i fyra våningar med fasader i rödbrunt tegel.

Flygvädersgatan, en del av det sk "Västra stråket" kommer enligt planprogrammet att förlängas upp till arena- och skolområdet i norr och kantas av bostäder och förberedas för busstrafik. Enligt genomförd trafikanalys utgör Rimfrostgatan ett lämpligt läge för en busshållplats.

Parkeringshus/mobilitetshus

I öster, in mot berget placeras ett mobilitetshus med plats för det antal bilar planen kräver (se mobilitet och parkering) P-huset innehåller förutom parkering även Bostadsbolagets boendeservicekontor (500m²). Byggnaden "kläs" med bostäder mot gatan.

Samhällsservice

Projektet innebär ett stort nytillskott av bostäder i Norra Biskopsgården där det idag råder stor trångboddhet. De nya bostäderna får nära till handel och service vid Friskvaderstorget och till god kollektivtrafik.

Planens innehåll

271 bostäder varav

- 195 bostäder i flerbostadshus (80 kvm BTA/bostad)
- 48 småhus
- 28 bostäder i mobilitetshuset

Förskola

- 8 avdelningar, 2 våningar
- 1 680 kvm BTA
- 4 333 kvm förskolegård
- 30 kvm friyta/barn

Mobilitetshus

- Parkeringsanläggning:
 - 2 100 kvm BTA / 2 100
- Boservice:
 - 512 kvm BTA, yta för kontor i 2 våningar
 - 2 100 kvm upplag, på tak av parkeringsanläggning
- Bostadsdel:
 - 2 232 kvm BTA
 - 28 bostäder (80 kvm BTA/bostad)

Majoriteten av de befintliga bostäderna i området är hyresrätter, en liten andel är bostadsrätter samt äganderätter.

Projektet ligger i direkt anslutning till Bostadsbolagets eget bestånd med hyresrätter. För att få till en blandning av upplåtelseformer i området är det lämpligt att delar av nyproduktionen i projekten vid Svarte mosse och Rimfrostgatan uppförs som bostadsrätter, alternativt som äganderätter. Detta skulle ge boende i området möjligheten att äga sin bostad. Närheten till större arbetsplatser som Göteborgs hamn och Volvo kan bidra till en inflyttning till området. Upplåtelseformen för bostäderna kommer att bestämmas i ett

senare skede.

Förskola

Inom det aktuella projektområdet finns idag en förskola som delvis ligger på Bostadsbolagets mark. Befintlig förskola med 6 avdelningar ersätts med en ny förskola med 8 avdelningar. Den nya förskolegården som skapas är 4 300 kvm vilket motsvarar ca 30 kvm/barn. Delar av förskolegården hålls öppen även kvällar och helger och utgör då en bostadsnära park.

Aktuellt skissförslag genererar ett förskolebehov på 3-4 avdelningar. Planprogrammet redovisar tänkta lägen för förskolor i området.

Mobilitet och parkering

En nyckel i planeringen av Biskopsgården är att nyttja dagens stora markparkeringsytor mer effektivt genom förtätning med bostäder. Fördelarna är många; en mer trivsam och sammanhållen bebyggelse, ökad potential för hållbart resande, platsutveckling och ekonomi, för att nämna några.

De tillkommande bostäderna vid Rimfrostgatan genererar ett parkeringsbehov på ca 100 parkeringsplatser. P-tal 0,6 för ersättningsparkering nås genom att implementera Framtidens strategi för omställning till tillståndsplatser, åtgärder för hållbart resande, exkludering av dagens vakanser samt maximalt en parkeringsplats per hushåll.

Befintliga bostäder kommer då ha ett parkeringstal som motsvarar 0,6 parkeringsplatser per lägenhet, de tillkommande lägenheterna 0,35 och småhusen 0,55.

Ett p-hus anläggs mot kullen i öster för att hantera de delar av p-behovet som inte kan

lösas som markparkering inom området. Antalet våningar i p-huset anpassas efter hur många platser som behöver tillskapas i och med att områdena vid Svarte mosse och Rimfrostgatan byggs ut. Ett p-hus i fyra våningar har plats för ca 150 p-platser.

Cykelparkering har beräknats i enlighet med riktlinjerna om 2,5 cykelplatser/lägenhet.

Teknisk försörjning och mark

Teknisk försörjning finns utbyggd i området. Eventuella behov att komplettera denna får utredas i detaljplaneskedet.

Vid avläsning i GOkart bedöms jorddjupet vara mellan 0 och 4 m vilket innebär gynnsamma förutsättningar vid grundläggning av husen.

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom normalriskområde för radonstrålning.

Störningar

Bullernivåerna är måttliga inom projektområdet som helhet (högst 60dB) vilket ger en stor frihet vid placering och utformning av bostäderna. Luftkvaliteten är god.



A



B

Bebyggelsen är utformad i kvarter med flerbostadshus i fyra våningar mot omgivande huvudgator och med småsklig bebyggelse i områdets inre delar. Förskolan (rosa) är centralt belägen. Mobilitetshuset (blått) är placerat mot kullen i öster. Den lägre bebyggelsen kan utformas som radhus (A), alternativt som flerbostadshus i två våningar (B).

