



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan
(Järnbrott 68:4 mfl) inom stadsdelen Järnbrott,
Dnr SBF 2023-00862 (0946/22)**

2023-09-04

Innehåll

Ärendet	3
Bebyggelseförslag från ansökan:	4
Styrande dokument och tidigare beslut	8
Bedömning	8
Översiktlig planering	8
Stadsmiljö	8
Kommunal service	9
Trafik och parkering	9
Teknisk försörjning och mark	11
Miljö- och hälsoaspekter	11
Samband och beroenden	11
Slutsats	12
Sammanfattning	12
Inkomna yttranden	12

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00862 (LIS dnr 0946/22)

Handläggare SBF: Anna Samuelsson

Stadsområde: Sydväst

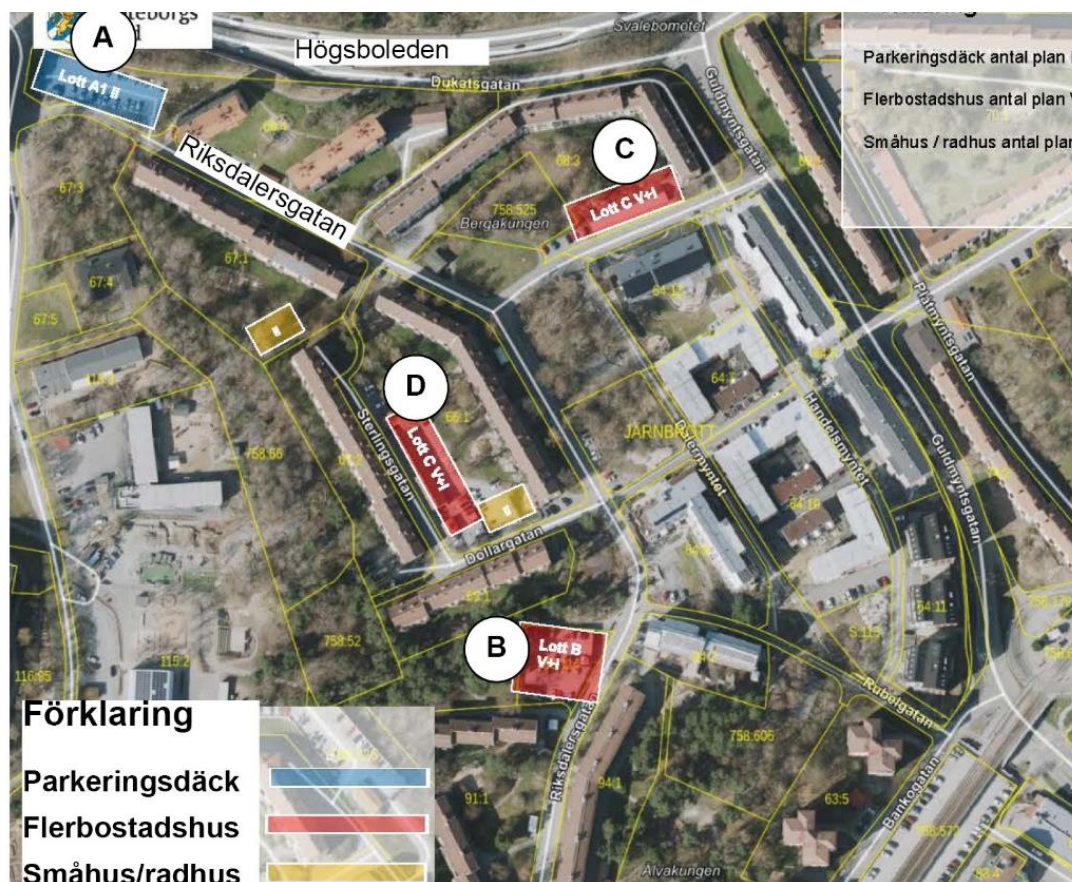
Fastighet: Järnbrott 68:4 mfl

Sökande: Framtiden Byggutveckling AB

Området ligger Högsbo. Marken är ett befintligt bostadsområde och de aktuella platserna används idag för parkering, parkeringsgarage.

Ansökan/förslaget består av en bebyggelsekomplettering på fyra till fem platser i området runt Riksdalersgatan, nordväst om Axel Dahlströms Torg. Förslaget har reviderats och kompletterats under 2023 avseende parkeringslösning, exploateringsgrad och bebyggelsehöjder. Förslaget består av ca 120 nya bostäder varav 6 småhus och ett parkeringshus inom befintligt bostadsbestånd på Riksdalersgatan 2 (A) och Riksdalersgatan 23 (B), Örtugsgatan 1 (C) och Sterlinggatan 1 (D).

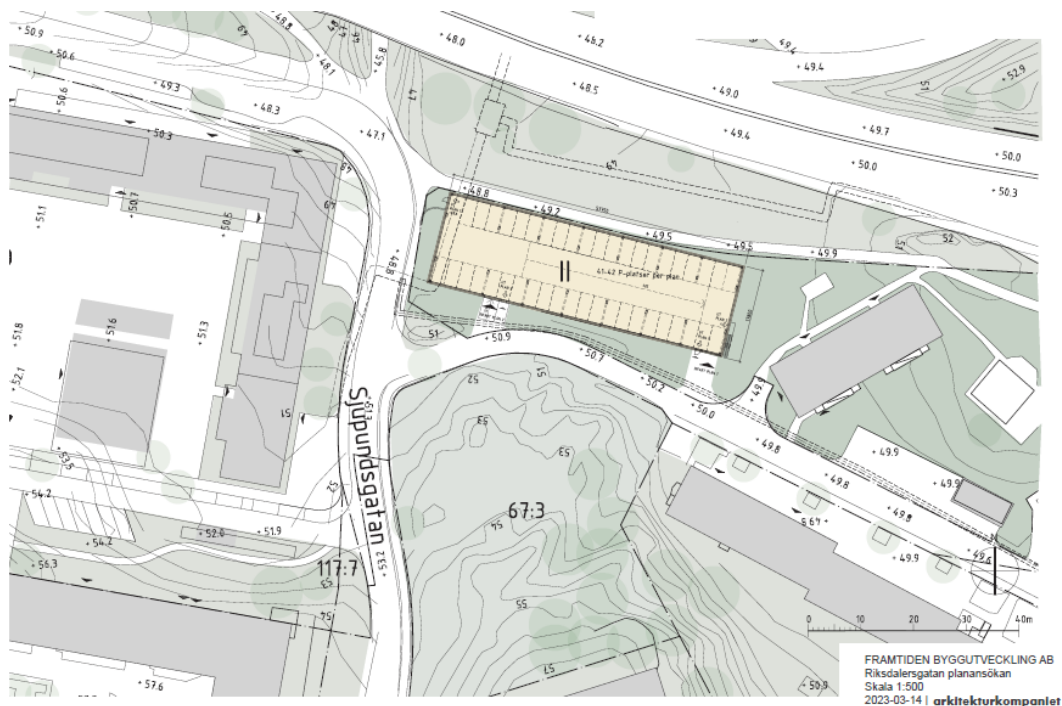
De nya byggnaderna/bostäderna föreslås lokaliseras främst på redan ianspråktagen mark (parkeringsytor/parkeringsgarage). Radhusförslagen är både på ej ianspråktagen mark (naturmark) och på delvis ianspråktagen mark (plantering/ markparkering).



Skiss på utveckling med flerbostadshus, småhus och parkeringsdäck i ansökan (2023).

Bebyggelseförslag från ansökan:

Plats A- Riksdalersgatan 2, illustration från ansökan 2023-04-14

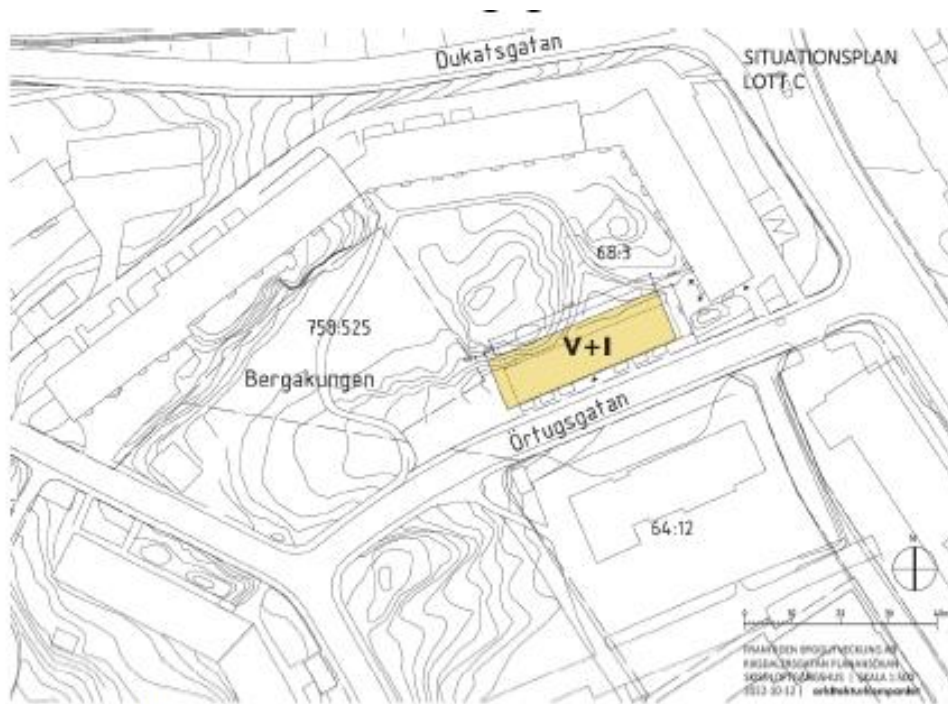


Plats B - Riksdalersgatan 23, illustration från ansökan 2023-04-14

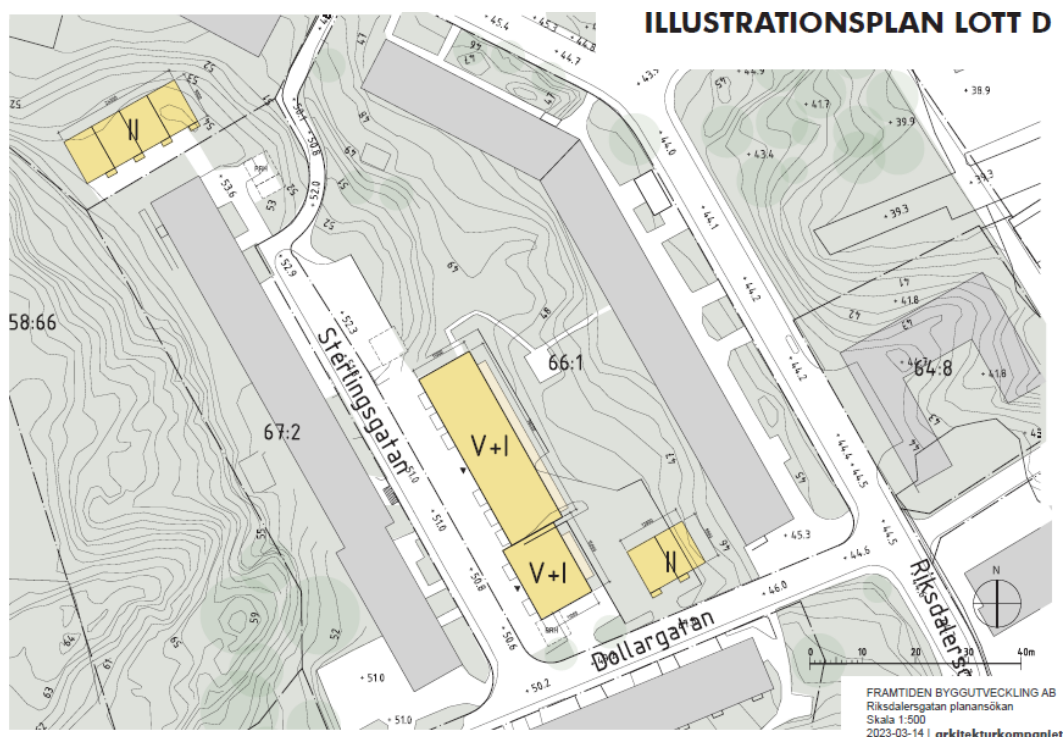


Vy ovanifrån, mot väst. 21 mars 10:00

Plats C - Örtugsgatan 1, illustration från ansökan 2023-04-14



Plats D - Sterlinggatan 1 illustration från ansökan 2023-04-14



Det finns ett pausat planarbete i samma område som på grund av avtalsfrågor ska avbrytas. Den ansökan och denna berör i stort sett samma lägen, platserna A, B och C som tidigare har bedömts lämpliga genom ett planbesked 2017 och start av detaljplan 2019. Den bebyggelseutvecklingen har reviderats i flera omgångar, bland annat utifrån att Västerhedsskolan är tänkt att utökas. Även bebyggelsens omfattning och föreslagna volymer har förändrats under processens gång. Efter flera omtag och nya förutsättningar bedömde dåvarande stadsbyggnadskontoret att det inte var lämpligt att fortsätta planarbetet i den formen.

Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse, mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Det är relativt stor potential för komplettering, i första hand på redan ianspråktagen mark. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg. Befintliga parker och grönområden ska bevaras. Planansökan bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och dess strategier.

Området för ansökan 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 planbeskedet är i stort sett förenligt med det som föreslås i historisk stadsplaneanalys för området.

Gällande detaljplan för huvuddelen av förslaget är från 1950 (akt 1480K-II-2719). För Riksdalersgatan 23 gjordes en ändring av planen 1963 (1480K-II-3094) i samband med att ett parkeringsdäck tillkom i området. För tänkt utbyggnad av nya bostäder anger gällande planer: garage (Gg), biluppställning (Dp) och prickmark. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning från 1951(1480K-III-4281).

Tidigare beslut i Byggnadsnämnden

2017-11-28 Positivt beslut om planbesked samt uppdrag och samråd gällande detaljplan för bostäder på Riksdalersgatan 1 och 23 inom stadsdelen Järnbrott (dnr 1162/15)

Övrig historik som berör ärendet

Detaljplan för bostäder vid norra delen av Riksdalersgatan inom stadsdelen Järnbrott (Dnr 1162/15) är en plan som har pågått sedan 2019, se ovan, men som har för avsikt att avslutas. Avbrytande av planen behandlas för beslut i samma nämnd 2023-09-26.

Det finns ett pågående Stadsbyggnadsförslag för utvidgning av Västerhedsskolan (Järnbrott 67:3 mfl) (dnr 0634/22). Även det behandlas för beslut i samma nämnd 2023-09-26.

Pågående detaljplan berör utbyggnad av förskola, behovet från denna ansökan är som är kopplad tillgenomförande av den planen: *Detaljplan Skola vid Barytongatan, Järnbrott, SBF-2023-00261*

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma överens med översiktsplanens strategier för mellanstadens centrala områden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen. Hänsyn ska tas till befintliga parker och grönområden.

Stadsmiljö

Det nu liggande förslaget innebär i stora drag att kompletterande bebyggelse förläggs till platserna Riksdalersgatan 2 (A) och Riksdalersgatan 23 (B), Örtugsgatan 1 (C) och

Sterlinggatan 1 (D) med befintliga garage eller parkeringsplatser. Dessa föreslås ersättas med nya bostadshus i upp till sex våningar. Plasterna A, B och C är delvis prövade tidigare i planbesked 2015 och i planarbetet 2019. Förutsättningarna i denna ansökan relativt likvärdiga. Det finns inga övergripande invändningar mot förslaget. Det stämmer med översiktsplan och stadens strategier. En fördel är att kompletterande bebyggelse provas på främst ianspråktagen mark som har använts för parkeringar.

Förslag till ny bebyggelse Sterlinggatan 1 (D) ligger på två platser, dels radhus i natur/parkmark och flerbostadshus samt radhus mot gatan. De föreslagna radhusen är tveksamma. Naturomgivningar och planteringar är karaktärsskapande för bostadsområdet, som bör bevaras. Det finns även fina berghällar och en sluttande topografi vilket gör det problematiskt. Samt stadsbilden i området. Bebyggelsen är utformad som grupper av likartad bebyggelse, som lamellhus. Karaktärsskapande är byggnader i tegel med omsorgsfull gestaltning, sparad naturlig sluttande topografi och lummiga omgivningar med naturmark. Båda ”radhusdelarna” i ansökan bör utgå.

Området för planbesked 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 planbeskedet är i stort sett förenligt med det som föreslås i historisk stadsplaneanalys för området.

Den närmare gestaltningen av bostadsbebyggelsen behöver studeras i en kommande detaljplaneprocess, där det är viktigt att bebyggelsen är väl anpassad till befintliga bostäder i volymer, gestaltning och materialval, så att den blir en välintegrerad del av det befintliga bostadsområdet. Även placering och utformning av tillkommande parkeringsplatser får studeras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet.

Kommunal service

Skola och förskola hanteras utanför denna ansökan.

Närliggande grundskola, Västerhedsskolan F-3, planeras för att utökas. Det platsbehov som denna planansökan skapar redan finns medtaget i utbyggnadsplaneringen för Västerhedsskolan. Stadsbyggnadsförslag för planerad utökningen pågår och beslut väntas i september 2023.

Det platsbehov av förskola som denna ansökan skapar kan ombesörjas i redan pågående planering, under förutsättning att pågående detaljplan för Barytongatan förskola realiserar. (Detaljplan Skola vid Barytongatan, Järnbrott, SBF-2023-00261)

Trafik och parkering

Föreslagen bebyggelse är lokaliserad på områden som idag är avsedd för parkering.

Sökande har utrett parkeringsbehovet i området med konsekvenser och behov av föreslagen utbyggnad. De har ett mobilitets- och parkeringsarbete som syftar till att ge befintliga och kommande hyresgäster bättre förutsättningar att kunna leva och bo utan egen ägd bil. Detta i kombination med tillståndsparkering och att bilparkeringsaffären ska bära sig själv, kommer i goda kollektivtrafiklägen att minska efterfrågan på bilparkering.

Teknisk försörjning och mark

Planområdet ligger i riskzon för en berganläggning enligt Kretslopp och vatten. Det behöver utredas närmare i planarbetet om risk för påverkan kan ske under byggtid och val av byggmetod.

Det finns en VA ledning i norra delen vid det föreslagna parkeringsgaraget som kommer behöva flyttas enligt Kretslopp och vatten. Det behöver utredas närmare i planarbetet vart den kan placeras.

Marken inom planområdet utgörs av berg i dagen och postglacial sand enligt SGU:s jordartskarta. Det finns redan ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande (Fastighetskontoret, 2020) för tidigare planarbete kan användas som underlag. Utlåtandet behöver dock kompletteras så att det omfattar hela planområdet och omkringliggande områden och tar hänsyn till aktuellt planförslag. Befintligt utlåtande visar på tillfredställande stabilitet inom utrett område och det bedöms inte finnas någon risk för blocknedfall.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för ett positivt planbesked.

Miljö- och hälsoaspekter

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Samband och beroenden

Det finns ett pausat detaljplanarbetet för *Detaljplan för bostäder vid norra delen av Riksdalersgatan inom stadsdelen Järnbrott* som omfattar bland annat fastigheten Järnbrott 67:3. Detta planområde är uppdelat i tre geografiska delar, varav del A omfattar området för nu föreslagna idrottshall. Det pausade planarbetet syftade till att pröva bostäder inom fastigheten Järnbrott 67:3 och parkeringshus inom Järnbrott 68:4.

Detaljplanearbetet för *bostäder vid norra delen av Riksdalersgatan* föreslås avslutas för att eventuell tillkommande byggnation ska kunna prövas i ett nytt sammanhang. Stadsbyggnadsförvaltningen har fått in en uppsägning av planavtalet samt denna ansökan från Framtiden Byggutveckling. Fastigheten Järnbrott 67:3 har utgått och markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden för bostadsändamål upphävdes 2021-05-24.

Ett förslag för utveckling av grundskola pågår, *Stadsbyggnadsförslag för utvidgning av Västerhedsskolan (Järnbrott 67:3 mfl) (dnr 0634/22)*. I det kommande planarbete behöver detta planförslag samordnas med förslaget för utvidgning av Västerhedsskolan.

Platsbehov av förskola kan ombesörjas pågående planering, under förutsättning att pågående detaljplan för Barytongatan förskola realiserar. (*Detaljplan Skola vid Barytongatan, Järnbrott, SBF-2023-00261*)

Slutsats

Sammanfattning

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta i området runt Riksdalersgatan med bostäder främst på mark där det idag är parkering/parkeringsgarage. Det finns ett pausat planarbete i samma område som på grund av avtalsfrågor ska avbrytas. Denna ansökan berör i stort sett samma lägen som har bedömts lämplig att pröva i planarbete (2017-2019). Det finns inga övergripande invändningar mot förslaget.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier för utbyggnadsplanering. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. En fördel är att kompletterande bebyggelse provas på främst ianspråktagen mark som har använts för parkeringar.

De föreslagna radhusen är tveksamma. Att bebygga inom ett relativt orört grönområde, och med sluttande topografi gör det problematiskt. Samt stadsbilden i området, karaktärsskapande är grupper av likartad bebyggelse, lamellhus. Båda ”radhusdelarna” i ansökan bör utgå.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till på intern remiss under våren 2023 för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit som bifogas härafter:

1. Göteborg Energi AB
2. Kretslopp och Vatten
3. Kulturförvaltningen
4. Miljöförvaltningen
5. Stadsledningskontoret
6. Stadsområde Sydväst

Från: [Remisser GE Samordning](#)
Till: [stadsbyggnad Stadsbyggnad](#)
Kopia: [Anna Samuelsson](#)
Ärende: 10-2023-0729-1 - Järnbrott 68:4. Riksdalersgatan. Planbesked. Remissvar
Datum: den 2 maj 2023 07:03:37
Bilagor: [image002.png](#)
[Riksdalersgatan.pdf](#)

Remissvar

**Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.
Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.**

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande **Bestämmelser vid markarbeten** som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inget att erinra mot Planbeskedet.

Inom området för den tänkta exploateringen har GENAB befintliga anläggningar som kan komma att påverkas av exploateringen.

Kontaktperson för GENAB:

Ilijaz Kenjar, 031 - 62 59 93

ilijaz.kenjar@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.

Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi fjärrvärme har befintliga ledningar inom området exakt var en anslutningspunkt kan ske för respektive lott får utreda vidare i senare skede, dock så har vi följande kommentarer

Lott A1

- I den Östra delen av lotten har vi fjärrvärmeledning, det är en stor huvudledning som försörjer västra stadsdelarna med värme. Om jag inte minns fel så har denna lott varit uppe innan i en detaljplan där vi tittat på olika lösningar. Ledningen går att lägga om men det förutsätter att det finns plats nära inpå nuvarande placering

Lott B

- Inget att erinra,

Lott C

- Inget att erinra

Lott D

- Inget att erinra,

Bifogar kartbild.

Kontaktperson:

Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98

elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi gas finns inte i området.

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Kontaktperson:

Elisabeth Amnell, 031 - 63 31 98

elisabeth.amnell@goteborgenergi.se

Göteborg Energi GothNet AB.

Inom Lott A1 II ser det ut som att Göteborg Energi GothNet AB befintligheter hamnar inom området detta måste i så fall hanteras inom projektet.

Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas.

Kontaktperson för GothNet:

Johnny Wassmuth, 031-62 65 38

johnny.wassmuth@goteborgenergi.se

All kommunikation gällande remisser sker genom diariet@goteborgenergi.se om inget annat avtalats. Normal handläggningstid är 10 arbetsdagar om inte annat avtalats.

Vänlig hälsning / Regards



Joakim Rahm

Från: Anna Samuelsson <anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se>

Skickat: den 17 april 2023 18:40

Till: Stadsledningskontoret Stadsledningskontoret

<stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se>; Pernilla Hellström

<pernilla.hellstrom@exploatering.goteborg.se>; Kultur Kultur <kultur@kultur.goteborg.se>;

socialsydvast SocialSydvast <socialsydvast@socialsydvast.goteborg.se>; Miljöförvaltningen Miljö

<miljoforvaltningen@miljo.goteborg.se>; Kretsloppochvatten Kretsloppochvatten

<kretsloppochvatten@kretsloppochvatten.goteborg.se>; Diariet <diariet@goteborgenergi.se>;

geo-detaljplan Stadsbyggnad <geo-detaljplan@stadsbyggnad.goteborg.se>

Ämne: Internremiss- Planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan

Du får inte e-post ofta från anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se. [Se varför det här är viktigt.](#)

Hej,

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått in en ansökan om **Planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan**

(Järnbrott 68:4 mfl) inom stadsdelen Järnbrott och jag är utsedd som handläggare.

Ärendet ankom november 2022 och påbörjades av oss. Därefter har det varit en dialog med sökande, samt lite väntetid medan projektförslaget har ändrats.

Förslaget 23-03-11 är den utformning som nu gäller, förändring på ytor

BLÅ yta (plats A)- parkering

RÖD yta (plats B, C)-bostäder

samt på GULA ytor (radhus) -bostäder

För att vi ska ett bra underlag för beslut om planbesked och eventuell framtida detaljplan ges ni möjlighet att utifrån ert ansvarsområde svara på:

1. Om ni ser några hinder för en utveckling av området enligt ansökan?
2. Vad ni ser som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla.

Socialförvaltning ska alltid svara på: Synen på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv

Från Explo/Pernilla H önskas synpunkter specifikt för Trafik och för Park/Naturmiljö (med anledning av NOS).

Svaren behöver jag ha inom tio arbetsdagar, **senast 23-05-02**

Med vänliga hälsningar,

Anna Ulrika Samuelsson
Projektledare

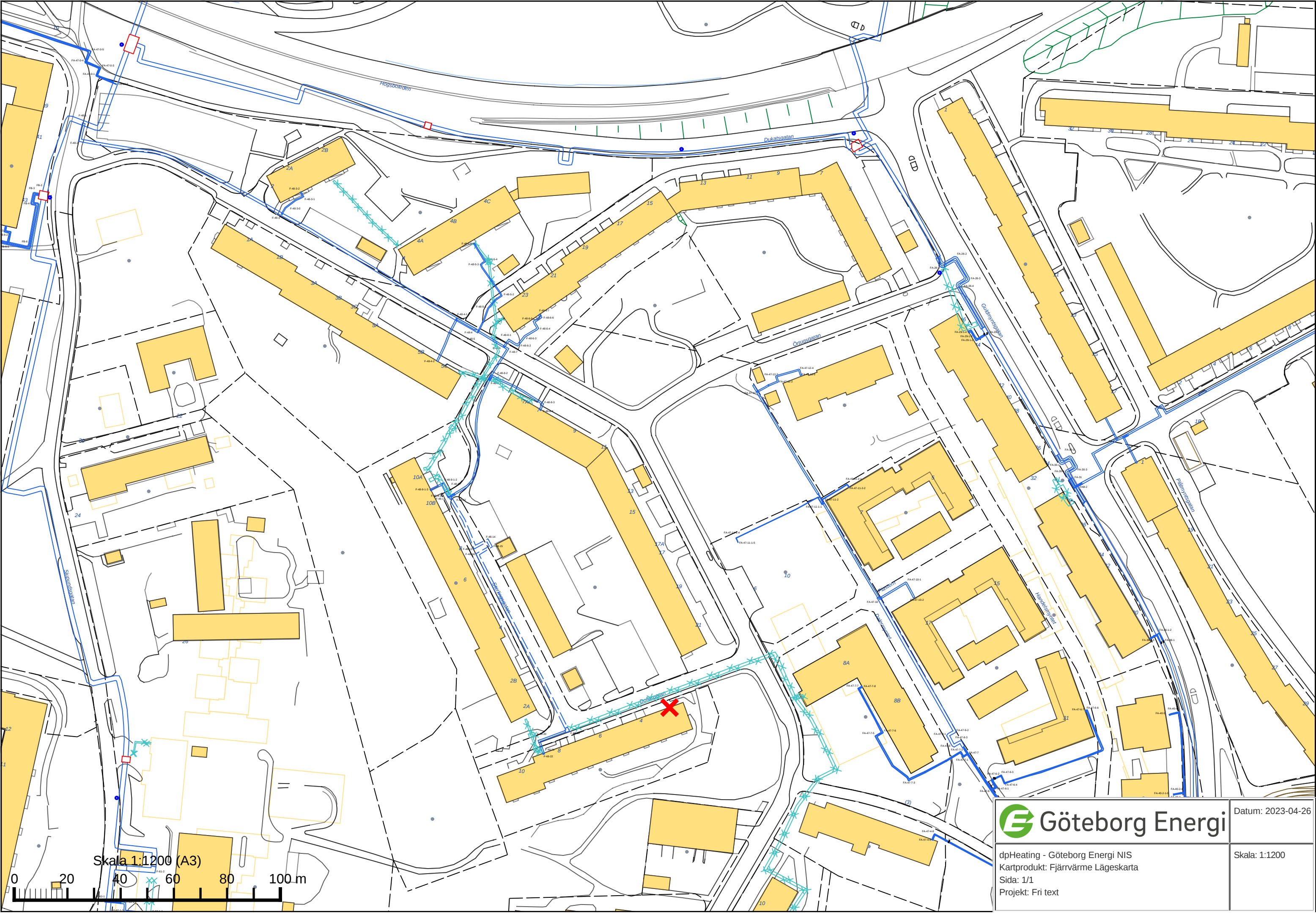
Planavdelningen
Stadsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 031-368 19 17
E-post: anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Postadress: Box 2554, 403 17 Göteborg
Besök: Köpmansgatan 20
www.goteborg.se

[Så här behandlar stadsbyggnadsförvaltningen dina personuppgifter](#)

Jag har fått ny e-postadress, anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se, eftersom Göteborgs Stad får en ny organisation för stadsutveckling vid årsskiftet 2022/2023. Stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret, lokalförvaltningen samt park- och naturförvaltningen ombildas till fyra nya förvaltningar. [Läs mer om omorganisationen här.](#)



dpHeating - Göteborg Energi NIS
Kartprodukt: Fjärrvärme Lageskarta
Sida: 1/1
Projekt: Fri text

Datum: 2023-04-26

Skala: 1:1200

Skala 1:1200 (A3)



Handläggare avfall: Oskar Bjarnehed
031-368 74 57
Oskar.bjarnehed@kretsloppochvatten.goteborg.se
Handläggare VA: Hanna Schön
031-368 74 62
Hanna.schon@kretsloppochvatten.goteborg.se

Datum: 2023-05-02
KoV dnr: 0351/23

Synpunkter inför beslut om planbesked för bostäder vid Riksdalergatan (SBN dnr SBF-2023-00862)

Stadsbyggnadsförvaltningen har i mejl ank. 2023-04-17 begärt yttrande från Kretslopp och vatten, gällande bostäder på fastighet Järnbrott 68:4 m.fl.

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

- En knäckfråga i planarbetet kommer vara dagvattenfrågan. En rekommendation är att redan i detta skede avsätta 5 % av planområdet för dagvattenhantering. Recipienten är känslig och har ett markavvattningsföretag, så det kommer bli viktigt att både rena och fördröja dagvatten.
- Ledningen vid det föreslagna parkeringsgaraget behöver flyttas. Det behöver utredas närmare i planarbetet vart den kan placeras. Flytt av ledning bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

- Under fortsatt arbete behöver man undersöka och ta fram förslag på avfallsinsamlinglösning, dess placering och tillhörande anläggning.

Utredningsbehov och information

En dagvatten- och skyfallsutredningen samt VA-utredning behöver tas fram i planarbetet.

VA-ledningar

Det uppstår en konflikt mellan parkeringsdäcket och allmänna VA-ledningar som finns under befintlig parkeringsplats. Kretslopp och vatten har ledningsrätt på den ledningen. För att kunna flytta ledningen kan det bli aktuellt att flytta ledningen som är under vägen, vilket i så fall bli kostsamt. Denna flytt bekostad av exploatören/markägaren.

Det krävs viss utbyggnad, ca 50 meter, av VA-ledningsnätet för att kunna ansluta de nya byggnaderna vid änden av Sterlingsgatan. Resterande byggnader är i anslutning till allmänt VA.

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten i avloppsledningsnätet bedöms som god. Det kommer dock ändå krävas att ytor avsätts inom fastigheten för rening och fördröjning men då på grund av recipientens renings- och fördröjningskrav. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver ändå utredas i ett senare skede.

Skyfall

Områdena där det föreslås bebyggas ansamlas mindre volymer inom fastigheterna. Intill befintlig byggnad vid Örtugsgatan ansamlas vatten vid ett skyfall. Vattendjupet blir upp till ca 0,6 m. Vattnet kan riskera att skada byggnaden vid ett skyfall. Den nya byggnaden är placerad ungefär på samma plats. Det innebär att vattnet som ställer sig mot befintlig byggnad kommer ställa sig mot den nya byggnaden också. Vid den södra byggnaden ansamlas en mindre volym vatten. Vattendjupet blir upp till 0,2 m.

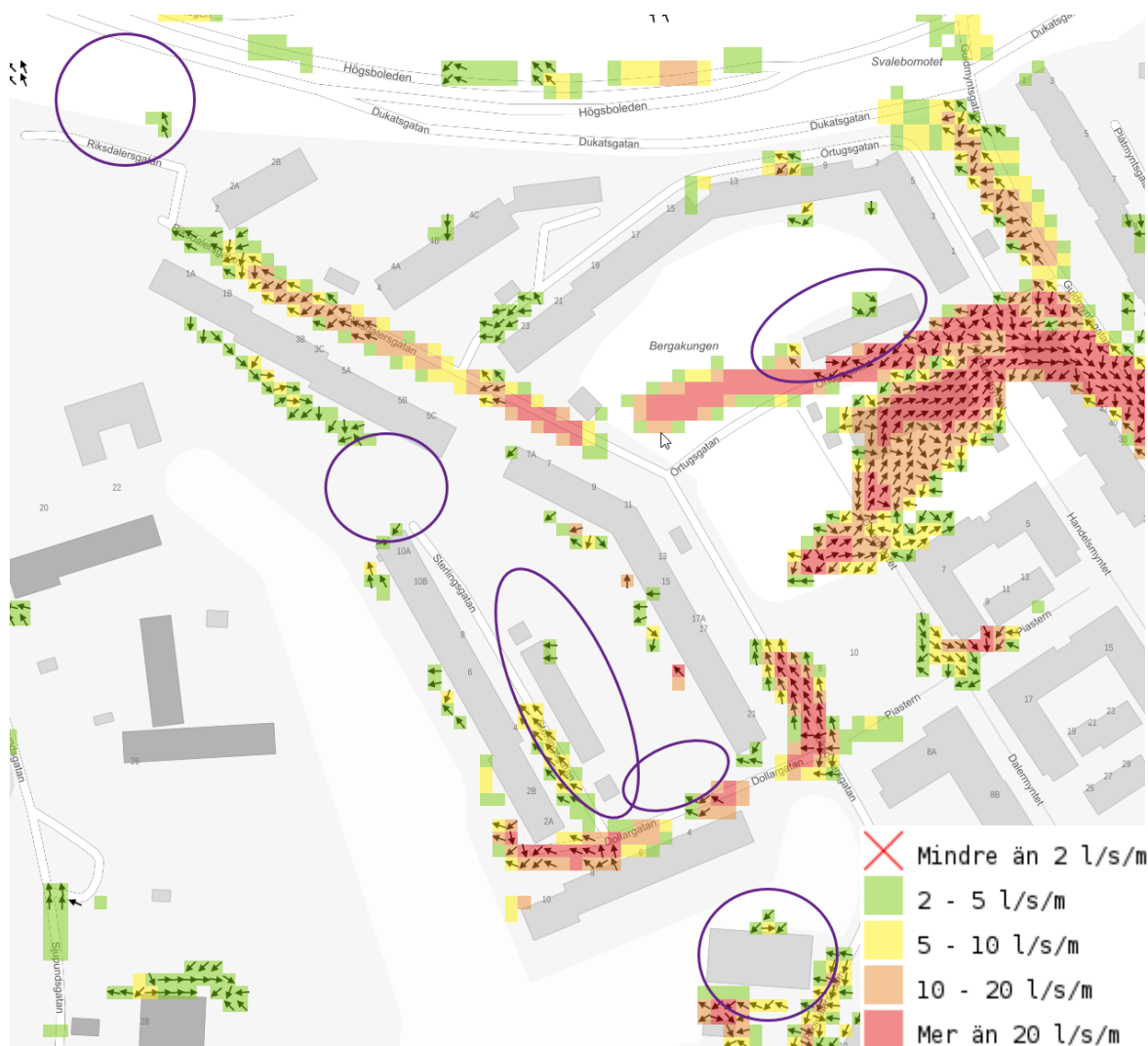
Det är viktigt att vattnet som ansamlas inom fastigheten fortsättningsvis efter exploatering kan hanteras inom fastigheten men då utan att riskera skada byggnaden. Det behöver ses över närmare i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Det finns inte några utpekade strukturplansåtgärder i området, så som skyfallsleder eller skyfallsytor.



Figur 1. Vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GO:kart)



Figur 2. Ytvattenflöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (GO:kart)

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån, vilken är klassad mycket känslig och klassad med miljö kvalitetsnormer. Recipienten har även ett markavvattningsföretag vilket innebär att dagvattenflödet till markavvattningsföretaget inte får förändras. Det kommer bli mycket viktigt att fördröja dagvattnet inom fastigheten och det behöver i ett tidigt skede utredas hur stor yta som behöver avsättas för dagvattenhantering.

Rening av dagvatten kommer krävas, då recipienten är mycket känslig och klassad med miljö kvalitetsnormer för vatten. Den befintliga markanvändningen på det föreslagna planområdet är naturmark. Det kan därför bli svårt att uppnå reningskraven för dagvatten. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföras.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrhning och geoteknisk

undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Ekonomi för VA

Ledningen vid parkeringsgaraget behöver ersättas på annan plats. Vart den kan placeras behöver utredas i planarbetet. Flytt av ledning bekostas av exploatör.

Allmänt VA behöver byggas ut till den nya byggnaden vid änden av Sterlingsgatan för utsatt att den blir en separat fastighet. Det bekostas av VA-kollektivet.

Avfall

Flerbostadshus, Örtugsgatan

Avfallsfordon kan angöra föreslagen bebyggelse från Örtugsgatan, precis söder om Lott C. Om avfallsfordon ska angöra direkt i körbanan behöver den vara 5,5 meter bred, så att annan trafik har utrymme att passera. Gatan används idag för att hämta avfall från befintlig bebyggelse.

Småhus och flerbostadshus vid Dollargatan och Sterlingsgatan

Hänsyn behöver tas till befintliga och tillkommande p-platser och garageinfarter när angöringsplats för avfallsfordon planeras. All avfallsinsamling ska kunna nås utan att avfallsfordonet ska behöva backa. Eftersom Sterlingsgatan är en återvändsgata behöver en vändplats dimensionerad för avfallsfordon ordnas.

Flerbostadshus, Riksdalersgatan

Angöring kan ordnas från Riksdalersgatan öster om föreslagen bebyggelse.

För alla platser gäller att vid behov kan angöringsficka eller lastplats behöva ordnas. Det beror på vilket avfallsinsamlingsystem som ska användas och var angöring behöver ske. För alla bostäder ska det finnas fastighetsnära insamling av rest- och matavfall och förpackningar. Boende i flerbostadshus ska ha tillgång till grovavfallsinsamling.

Med vänlig hälsning

Kretslopp och vatten

Stadsutvecklingsavdelningen
Stadsplaneringsenheten



Tjänstemannayttrande

Utfärdat 2023-04-28

Diarienummer 0308/23

Maja Lindman

Telefon: 031-368 36 34

E-post: maja.lindman@kultur.goteborg.se

Till

Stadsbyggnadsförvaltningen

Att: Anna Ulrika Samuelsson

Ert dnr: SBF-3023-00862

Angående Planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan (Järnbrott 68:4 med flera) inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Ärendet

Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter.

I ärendets handläggning har även arkeolog Karolina Kegel deltagit.

Beskrivning av ärendet

Framtiden Byggutveckling ansöker om planbesked för kompletterande bostadsbebyggelse och parkeringsplatser i Högsbo. Ansökan innefattar i korthet tre platser med tillkommande flerbostadshus och två platser med småhus/radhus, samtliga i anslutning till den norra delen av Riksdalersgatan med omgivningar. Ansökan innefattar även omvandling av två markparkeringsplatser till parkeringshus, samt ytterligare förändring av parkeringsplatser inom området.

Bakgrund

Framtiden Byggutveckling inkom 2015 med en ansökan om planbesked om kompletterande bebyggelse i det aktuella området. Denna har reviderats i flera omgångar, bland annat utifrån att Västerhedsskolan är tänkt att utökas. Även bebyggelsens omfattning och föreslagna volymer har förändrats under processens gång.

Det nu liggande förslaget innebär i stora drag att kompletterande bebyggelse främst förläggs till platser med befintliga garage eller parkeringsplatser. Dessa föreslås ersättas med bostadshus i upp till sex våningar.

Kulturhistoriska värden

Det aktuella området i Högsbo är ett bostadsområde som är tydligt präglad av 1950-talets planeringsidéer och är uppbyggt som ett grannskapsområde med bostäder centrerade kring ett lokalt torg. Axel Dahlströms Torg är närområdets centrum och utmärker sig med sitt punkthus. Bebyggelsen är annars utformad som grupper av likartad bebyggelse, i det aktuella området vid Riksdalersgatan som lamellhus. Karaktärsskapande för området är

byggnader i tegel med omsorgsfull gestaltning, sparad naturlig sluttande topografi och lummiga omgivningar med planteringar och naturmark.

På senare år har ny bebyggelse tillkommit i kvarteren mellan Guldmyntsgatan och Riksdalersgatan.

Området kring Axel Dahlströms Torg och Bankogatan ingår i stadens bevarandeprogram (del 2, nr 58:A Högsbo).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom de ytor som föreslås ingå i planen.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen ser positivt på att kompletterande bebyggelse prövas på främst ianspråktagen mark som har använts för parkeringar. Naturomgivningar och planteringar är karaktärsskapande för bostadsområdet och bör bevaras.

Förvaltningen har i detta skede inga övergripande invändningar mot planförslaget ur kulturmiljösynpunkt. Den närmare gestaltningen av bostadsbebyggelsen får studeras i en kommande detaljplaneprocess, där det är viktigt att bebyggelsen är väl anpassad till befintliga bostäder i volymer, gestaltning och materialval, så att den blir en välintegrerad del av det befintliga bostadsområdet.

Även placering och utformning av tillkommande parkeringsplatser får studeras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet. Parkeringshus kan tendera att bli otrygga miljöer och behöver studeras ur ett socialt och ett trygghetsperspektiv.

GÖTEBORGS STADS KULTURFÖRVALTNING

Dennis Axelsson

Maja Lindman

Enhetschef, Kulturmiljöenheten

Bebyggelseantikvarie, Kulturmiljöenheten

Datum 2023-05-02
Diarienummer 2017-6797

Stadsbyggnadsförvaltningen
Detaljplan
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsförvaltningen över förslag till planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan (Järnbrott 68:4 med flera) inom stadsdelen Järnbrott. SBF-2023-00862

Miljöförvaltningens yttrande

Miljöförvaltningen ser att följande behöver utredas inför fortsatt planarbete

Synpunkter

Markmiljö

Markanvändningen har sett liknande ut sedan 60-talet och dessförinnan ser det framför allt ut att ha varit naturmark. Miljöförvaltningen bedömer att det finns en generell risk för tjärasfalt i hårdgjorda ytor vilket även konstaterats i tidigare undersökningar för delar av området.

Miljöförvaltningen rekommenderar att en historisk inventering utförs och kompletterande provtagning där sådan inte har utförts, alternativt där mer information behövs. Miljöförvaltningen ser dock inga indikationer på att det skulle vara något större hinder utifrån markmiljön.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att en dagvattenutredning behöver göras, särskilt för de platser där naturmark tas i anspråk och hårdgörs.

Buller

Miljöförvaltningen ser att en bullerutredning behöver göras.

Handläggare:

Ann-Sofie Ahlgren
Miljöutredare

E-post: ann-sofie.ahlgren@miljo.goteborg.se
Telefon: 031-368 39 05



Datum 2023-05-02
Diarienummer 0433/23

Yttrande

Remissvar från stadsledningskontoret avseende planansökan för bostäder vid Riksdalersgatan

Stadsbyggnadsförvaltningen har begärt ett remissvar från Stadsledningskontoret angående planansökan för bostäder vid Riksdalersgatan. Ansökan omfattar totalt 160 bostäder med en fördelning av 45 radhus och 115 bostäder i flerfamiljshus.

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 160 bostäder med ovan fördelning mellan flerfamiljshus och radhus ett behov av ca 40 förskoleplatser och ca 60 grundskoleplatser. Om det sker en förändring i fördelningen av bostadstyp behöver stadsledningskontoret återkomma avseende behovet, då nyckeltalet ger ett större antal barn och elever i radhus/småhus än i flerfamiljshus. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett område kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Förskola

Stadsledningskontorets bedömning är att det behov av förskoleplatser som denna plan kommer att ge upphov till kan ombesörjas i redan pågående planering under förutsättning att pågående detaljplan för Barytongatan förskola realiserar.

Grundskola

Närliggande grundskola, Västerhedsskolan F-3, planeras för att utökas till en F-6 enhet i enlighet med gällande detaljplan. Denna utökning både avseende stadier och paralleller är en förutsättning för att kunna möta områdets expansion. Skolan har redan idag paviljonger för att kunna möta behovet. SLK ser att det platsbehov som planansökan för Riksdalersgatan skapar redan finns medtaget i utbyggnadsplaneringen. Dock är en förutsättning för skolans expansion att det tillkommer yta för en friliggande

idrottshall. Det finns uppdrag om denna prövning av mark hos exploateringsförvaltningen.

BmSS

Sett till det underskott av platser inom BmSS som kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan bedömer stadsledningskontoret att det vore bra om BmSS prövas inom kommande planarbete. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader om 6-8 lägenheter, men om inte detta är möjligt går det även att pröva möjligheten att få 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd i ett flerbostadshus.

Stadsledningskontoret

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-367 33 74



Datum 2023-04-28
Diarienummer N165-0329/23

Handläggare
Anna Vinge
Tel:031-3664079
e-post:
anna.vinge@socialsydvast.goteborg.se

Svar till stadsbyggnadsförvaltningen gällande ansökan om planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan (Järnbrott 68:4 m.fl.)

Svar till stadsbyggnadsförvaltningen gällande ansökan om planbesked för bostäder vid Riksdalersgatan (Järnbrott 68:4 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till att ge planbesked och att i detaljplan utreda förutsättningarna på platsen.

Förvaltningen ser att det är viktigt att ha med sig trygghetsperspektivet i utformningen av det föreslagna parkeringsdäcket vid A1. Det är viktigt att ramper placeras så att de inte påverkar flödet på närliggande gång- och cykelstråk. Förvaltningen ser särskilt vikten av att säkerställa att den gång- och cykelväg som idag går i Riksdalersgatans förlängning och slutar vid Sjupundsgatan kommer utformas som ett tryggt stråk. Det finns en risk att detta stråk kan komma att upplevas som otryggt om det passerar baksidan av en kommande idrottshall samt förbi det föreslagna parkeringsdäcket. Likaså kan den sida av parkeringsdäcket som vetter mot Högsboleden riskera att bli en otrygg baksida om inte trygghetsaspekten finns med i utformning av byggnaden.

Behovet av BmSS behöver utredas i kommande detaljplanearbete.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen bedömer att ärendet behöver hanteras med en social komplexitetsnivå 3.

Socialförvaltningen Sydväst

Lotta Wikström
Avdelningschef – Stadsområde, välfärd och fritid