



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-14

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-00862

(LIS diarienummer 0946/22)

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Riksdalersgatan (Järnbrott 68:4 mfl) inom stadsdelen Järnbrott
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025.

Sammanfattning

Planansökan innehåller ett förslag att förtäta i området runt Riksdalersgatan med bostäder främst på mark där det idag är parkering/parkeringsgarage. Förslaget består av ca 120 nya bostäder varav 6 småhus och ett parkeringshus inom befintligt bostadsbestånd på Riksdalersgatan 2 (A), Riksdalersgatan 23 (B), Örtugsgatan 1 (C), Sterlinggatan 1 (D).

Det finns ett pausat planarbete i området som på grund av avtalsfrågor ska avbrytas. I stort sett är det samma lägen, platserna A, B och C som tidigare har bedömts lämpliga 2017 genom planbesked och 2019 start av detaljplan. Efter flera omtag och nya förutsättningar bedömde dåvarande stadsbyggnadskontoret att det inte var lämpligt att fortsätta planarbetet i den formen.

Det finns inga övergripande invändningar mot förslaget. Planansökan överensstämmer 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 prövas på främst ianspråktagen mark som har använts för parkeringar. De föreslagna radhusen är dock tveksamma och bör utgå med hänsyn till stadsbild, grönområdet och besvärlig topografi.

Bebyggelseförslaget överensstämmer delvis med förslaget i historisk stadsplaneanalys Göteborgs utvidgade innerstad. Förslagets möten med gata stämmer med analysen, men förslagen stämmer inte med analysens tänkta slutna kvarter. Frågan behöver studeras vidare utifrån kulturmiljö och befintliga boendekvaliteter.

Förlag till beslut: Positivt planbesked.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Förslaget ligger inom kvartersmark och bedöms inte ge upphov till några större kommunala inventeringar i allmän plats.

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det aktuella området är idag ianspråktaget som kvartersmark för parkering och parkmark. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Planansökan bedöms ha Social komplexitetsnivå 3 enligt ”Handledning för sociala komplexitetsnivåer”. Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Ansökan/förslaget består av en bebyggelsekomplettering på 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.

Idag präglas området av befintlig bebyggelse i ljust tegel från 1950 och 60-talen, placerade i ett kuperat grönområde med tallskog och berghällar mellan husen. De aktuella platserna används idag för parkering, parkeringsgarage samt grönytor.

Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma överens med översiktsplanen 2022-05-19 och dess strategier för mellanstadens centrala områden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen. Hänsyn ska tas till befintliga parker och grönområden.

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 bebyggelseförslaget delvis överensstämmer med förslaget i historisk stadsplaneanalys Göteborgs utvidgade innerstad. Det stämmer med förslagets möten med gata, men förslagen stämmer inte med analysens tänkta slutna kvarter. Frågan behöver studeras vidare utifrån kulturmiljö och befintliga boendekvaliteter.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Gällande detaljplaner är från 1950 (akt 1480K-II-2719) och 1963 (1480K-II-3094) och de anger garage, biluppställning och prickmark (får ej bebyggas). Genomförandetiden har gått ut för dessa planer.

Tidigare beslut i Byggnadsnämnden, övrig historik

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

Två planprojekt pågår som berör ärendet:

Stadsbyggnadsförslag för utvidgning av Västerhedsskolan (Järnbrott 67:3 mfl) (dnr 0634/22).

Detaljplan Skola vid Barytongatan, Järnbrott, (SBF-2023-00261)

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planansökan innehåller ett förslag till en bebyggelsekomplettering på 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.

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.

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 prövas på främst ianspråktagen mark som har använts för parkeringar. De föreslagna radhusen är dock tveksamma. Att bebygga inom ett relativt orört grönområde, och med sluttande topografi gör det problematiskt. Samt hänsyn till stadsbilden i området, där det karaktärsskapande är grupper av likartad bebyggelse, lamellhus. Båda ”radhusdelarna” i ansökan bör utgå.

Bebyggelseförslaget stämmer delvis med förslaget i historisk stadsplaneanalys Göteborgs utvidgade innerstad. Frågan behöver studeras vidare utifrån kulturmiljö och befintliga boendekvaliteter.

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett förslag för utveckling av grundskola pågår i samma område, *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.

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*)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan