



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-01

SBN 2024-03-26

Diarienummer SBF-2023-00938

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Kallebäcksvägen (Kallebäck 8:1 m.fl.) inom stadsdelen Kallebäck.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2-3 år.

Sammanfattning

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta en fastighet med befintliga landshövdingehus i stadsdelen Kallebäck, genom att två lamellhus uppförs på fastigheten. De tillkommande bostadshusen föreslås vara orienterade mot gatorna Kallebäcksvägen och Ostgatan och planeras med entréer mot gatusidan. De nya lamellhusen planeras i fyra våningar och placeras på ytor som idag är markparkeringar. Parkering kan omhändertas i det befintliga området, norr om ny bebyggelse. Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och stadens strategier. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet.

Vidare bedöms en förtätning av fastigheten kunna genomföras på ett sådant sätt att god stadsmiljö med avseende på stadsbild, dagsljusförhållanden, parkering och bostadsnära utomhusmiljö, uppnås. Om tillkommande byggnader placeras på ett sådant sätt att den möter gatorna, ges goda möjligheter att höja gaturummets kvalitet. I kommande planarbete behöver gestaltningen av tillkommande bebyggelse studeras vidare.

Positivt för stadsbilden och helhetsmiljön i Kallebäck samt att bostäder i centrala lägen är efterfrågat. Trafik, luft- och bullermiljö behöver utredas. Trafiksituationen i Kallebäcksmotet är ansträngd men bedöms inte vara ett hinder för planen. Frågan kommer utredas i närliggande plan för fabriksområdet och i detta planarbete. Även möjlighet för cykelstråk vid Mejerigatan utreds vidare samordnat med annan planering.

En detaljplan för förskola är planerad direkt norr om planområdet vilket kan samordnas.

Parkering för tillkommande bostäder omhändertas i det befintliga området, norr om ny bebyggelse. Samtidigt behöver parkeringssituationen ses över parallellt för denna plan och plan med förskola, på ett samordnat sätt.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdagats bedöms området som lämpligt för detaljplaneläggning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget.

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

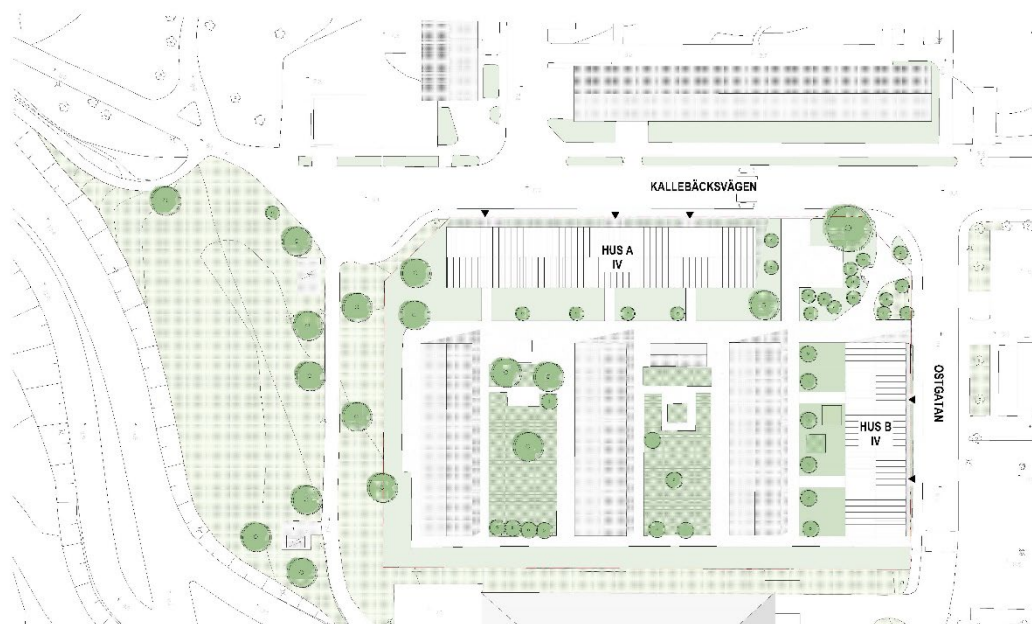
1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövning- inkomna yttrande internremiss

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Planansökan innehåller ett förslag att förtäta inom en fastighet i Kallebäck med där det finns tre befintliga landshövdingehus, genom att uppföra två nya lamellhus. De nya bostadshusen planeras i fyra våningar och placeras på ytor som idag är markparkeringar mot gatorna Kallebäcksvägen och Ostgatan. Cirka 70 nya bostäder tillkommer.

Ursprungligen har det funnits ett fjärde landshövdingehus mot Ostgatan vilket kan ses på kommunens bilder från 1960, med denna byggnad revs.



Illustrationsplan i ansökan från 2024, Framtiden Byggutveckling AB.



Fotomontage som visar de två nya bostadshusen från hörnet Kallebäcksvägen /Ostgatan, från Framtiden Byggutveckling AB.

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. Där 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.*

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förslaget är utformat med grönytor mellan husen/på gårdarna och med bebyggelsen placering mot gatan ges denna en mer stadsmässig utformning. *Planansökan är i linje med intentionerna om trädgårdsstad och kvartersstad.*

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur osv *Planansökans utformning med lamellhus i fyra våningar gestaltade i stil som traditionella "landshövdingehus" stämmer väl.*

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 förslaget stämmer delvis med förslaget i historisk stadsplaneanalys Göteborgs utvidgade innerstad, avseende byggnadernas lägen och möten med gatorna.*

Gällande detaljplaner/stadsplaner från 1958 (1480K-II-2898) anger befintligt bebyggelseområde samt prick-mark för aktuellt område. Genomförandetiden har gått ut. *Planen behöver ersättas med en ny detaljplan för att åstadkomma de byggrätter som krävs för de nya bostäderna.*

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta en fastighet med befintliga landshövdingehus i stadsdelen Kallebäck, genom att två lamellhus uppförs på fastigheten. De tillkommande bostadshusen föreslås vara orienterade mot gatorna Kallebäcksvägen och Ostgatan och planeras med entréer mot gatusidan. De nya lamellhusen planeras i fyra våningar och placeras på ytor som idag är markparkeringar. Parkering kan omhändertas i det befintliga området, norr om ny bebyggelse. Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och stadens strategier. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet.

Vidare bedöms en förtätning av fastigheten kunna genomföras på ett sådant sätt att god stadsmiljö med avseende på stadsbild, dagsljusförhållanden, parkering och bostadsnära utomhusmiljö, uppnås. Om tillkommande byggnader placeras på ett sådant sätt att den möter gatorna, ges goda möjligheter att höja gaturummets kvalitet. I kommande planarbete behöver gestaltningen av tillkommande bebyggelse studeras vidare.

Positivt för stadsbilden och helhetsmiljön i Kallebäck samt att bostäder tillkommer i ett centralt läge. Trafik, luft- och bullermiljö behöver utredas. Trafiksituationen i Kallebäcksmotet är ansträngd men bedöms inte vara ett hinder för planen.

Frågan kommer utredas i närliggande plan för fabriksområdet och i detta planarbete. Även möjlighet för cykelstråk vid Mejerigatan utreds vidare samordnat med annan planering.

En detaljplan för förskola är planerad direkt norr om planområdet vilket kan samordnas. Parkering för tillkommande bostäder omhändertas i det befintliga området, norr om ny bebyggelse. Samtidigt behöver parkeringssituationen ses över parallellt för denna plan och plan med förskola, på ett samordnat sätt.

Samtidigt innebär en förtätning i detta läge vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras i eventuellt detaljplanearbete. Följande frågor behöver utredas:

- Luftkvalitet – platsbedömning enligt stadens riktlinjer och eventuellt luftkvalitetutredning.
- Bullerutredning.
- Dagvatten- och skyfallsutredning.
- Solstudie och dagsljusutredning.
- Geoteknisk utredning.

Andra knäckfrågor som har identifierats för fortsatt planering är att behovet av skol- och förskoleplatser i området kan tillgodoses samt lösning av parkeringsbehovet.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdagats bedöms området som lämpligt för detaljplaneläggning. Beslut om positivt planbesked föreslås.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Planering för en ny förskola i Kallebäck pågår och den kommande detaljplanen kan komma att starta under 2024. Möjligheten finns att samordna förskole-planen med denna plan.

Samordning framför allt med trafikfrågor i den kommande detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Mejerigatan (Kallebäck 3:4 mfl) inom stadsdelen Kallebäck. Positivt planbesked gavs för denna under hösten 2022 och med förslag till planstart 2024 (0288/22).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan