



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-28

SBN 2024-04-23

Diarienummer SBF-2023-01147

Handläggare

Erica Folkesson

Telefon: 031-368 17 61

E-post: erica.folkesson@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförslag för bostäder m.m. vid Sopragatan (Järnbrott 157:2 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder m.m. vid Sopragatan (Järnbrott 157:2 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2032 och bedöms ta 2–4 år.

Sammanfattning

Området ligger i Kaverös i sydvästra Göteborg, cirka 1,5 kilometer norr om Frölunda Torg. Fastigheten Järnbrott 157:2 används idag för markparkering, verksamheter och del av Sopragatan. Marken är bebyggd med en envåningsbyggnad som innehåller livsmedelsbutik och kvarterskrog (Kaverös centrum). Järnbrott 157:2 omringas i nord, öst och söder av Järnbrott 758:66 som idag används för gata i norr (Tunnlandsgatan), för gångväg och impediment i öster samt för markparkering, återvinningsstation och transformatorstation i söder. Vid transformatorstationen i söder korsas ytan av ett stort ledningspaket i väst-östlig riktning.

All mark inom stadsbyggnadsförslaget är kommunägd, delar av marken är upplåten med tomträtt eller arrende. Fastigheten Järnbrott 157:2 är upplåten med tomträtt för butiksändamål vilken går ut i juni 2025. Exploateringsförvaltningen har delgett tomträttshavaren att de vill säga upp avtalet för att ha rådighet över marken och kunna genomföra en stadsutveckling.

Stadsbyggnadsförslaget innebär att en blandning av bostäder och verksamheter, med en högre exploateringsgrad än dagens utformning, prövas på platsen. Behovet av parkering för området ska tillgodoses. Allmän plats ska utvecklas så att det anpassas till det nya närcentrumet.

Stadsbyggnadsförslaget bedöms stämma med ÖP då markanvändningen som närcentrum kvarstår och kompletteras med bostäder på mark som redan är ianspråktagen, i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och med gång- och cykelkopplingar till omkringliggande delar av staden.

Området är idag en sammanhållen miljö från 1960-talet och i ett kommande detaljplanearbete behöver en bedömning göras i vilken utsträckning rekommendationerna om utformning från ÖP, budget och GUI samt önskan om en högre exploateringsgrad kan anpassas till kulturmiljöns värden samt lägesbaserad planering.

Förvaltningen föreslår 2035 som startår för planarbetet för att anpassa tidplanen till tomträttsupplåtelser i området. Detta ger kommunen en framtida möjlighet att ta ett större grepp om platsen och dess omgivning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom stadsbyggnadsförvaltningens budget.

Projektet förväntas skapa ett visst ekonomiskt överskott då mark som har ett lågt markutnyttjande i ett läge med stor potential och med till stora delar utbyggd infrastruktur, utvecklas med högre exploateringsgrad.

Exploateringsförvaltningen har i sitt tjänsteutlåtande till ärendet (EXF-2023-01175) bedömt nedanstående:

Efter detaljplanläggning kommer exploateringsnämnden få utgifter för utbyggnad av allmän platsmark och ledningsomläggning samt eventuellt flytt av transformatorstation.

Intäkter utgörs av försäljning av mark för bostadsändamål och verksamheter.

Tomträttsavtalet är utan lösenskyldighet för kommunen vilket innebär att uppsägning och rivning/avröjning av marken kan ske utan ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget ianspråktar redan nyttjad mark i staden. Fastigheten Järnbrott 157:2 utgörs idag av markparkering och en verksamhetslokal i en våning. Att förtäta i den redan byggda staden bedöms vara en miljömässig fördel ur flera aspekter. Bland annat kan befintlig infrastruktur användas och brukbar mark sparas för andra ändamål. En förtätning med bostäder och verksamheter i den redan byggda staden bedöms sammantaget även kunna bidra till att minska det totala transportbehovet.

Förslaget har bäring på kommunens miljömål begränsad klimatpåverkan. Befintlig infrastruktur kan nyttjas och tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Inom cirka 500 meters gångväg finns spårvagnshållplats vid Lantmilsgatan där flera linjer avgår.

Bedömning ur social dimension

Förslaget ianspråktar mark som idag nyttjas för verksamhetslokal innehållandes livsmedelsbutik och kvarterskrog. Marken utgörs idag också av besöksparkering till verksamheterna. En förtätning med bostäder, verksamheter och torgbildning är lämplig på platsen och syftar till att skapa förutsättningar för närservice.

Fler invånare kan bidra till köpkraften i området. Ambitionen i detaljplanarbetet bör vara att befintliga verksamheter tillåts verka på platsen till dess att den nya föreslagna bebyggelsen innehållandes studentbostäder och verksamheter i entréplanet är uppfört. Det kan därför komma att handla om att staden tecknar ett arrendeavtal under tiden mellan tomträttsavtalets upphörande fram till dess att den nya bebyggelsen är uppförd. Huruvida intresse för nya verksamhetslokaler och förmåga att betala hyra i nyproduktion hos

befintliga näringsidkare finns återstår att se, beroende på efterfrågan och utbud för verksamhetslokaler i det aktuella läget.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förövningen.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller ett stadsbyggnadsförslag. Området ligger i Kaverös i sydvästra Göteborg. Marken används idag som markparkering, livsmedelsbutik och kvarterskrog (Kaverös centrum) samt allmän plats.

Stadsbyggnadsförslaget innebär att en blandning av bostäder och verksamheter, med en högre exploateringsgrad än dagens utformning, provas på platsen. Behovet av parkering för området ska tillgodoses. Allmän plats ska utvecklas så att det anpassas till det nya närcentrumet.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktlig planering

Översiktsplan för Göteborg (ÖP), antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger mellanstadens centrala områden delområde 3 (Högsbohöjd och Kaverös) inom delområden Högsbo Frölunda.

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Det finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Delområde 3 – Högsbohöjd och Kaverös är ett kompletteringsområde där befintlig bebyggelse kan kompletteras med ny, samtidigt som hänsyn tas till områdets befintliga kvaliteter. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar.

Grönstråket Frölunda-Majorna pekas i ÖP ut på gång- och cykelbanan i ansökans östra del. Det gröna stråket kopplar samman ett flertal park- och naturområden och ska så långt som möjligt vara bilfritt, med mer eller mindre sammanhängande vegetation med tydlig rumsverkan. Vid utveckling av gröna stråk ska god framkomlighet och mer grönska prioriteras. Orienterbarhet och trygghet längs stråken ska öka och platsbildningar kan aktivera stråken och tillföras i lämpliga lägen.

Gestaltad livsmiljö

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. ÖP rekommenderar i samma avsnitt att planera för en levande stadsmiljö genom att tillämpa en lägesbaserad planering för att uppnå god balans mellan blandade funktioner och täthet samt en lämplig fördelning av hur marken används.

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

Göteborgs utvidgade innerstad

Området för ansökan berörs av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016–2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

I aktuellt område föreslår utredningen att mindre tvåvåningsbyggnader kan vara möjliga att uppföra mot Tunnlandsgatan före 2040 och att en ny fastighetsgräns med en V-formad byggnad kan vara möjlig mellan 2060 och 2120 där befintlig verksamhetsbyggnad är idag. Vidare föreslås en ny tvärställd huvudgata väster om befintlig verksamhetsbyggnad, med ett stopp för kollektivtrafik. Väster om detta föreslås ett torg och ett parkeringshus i 7 våningar.

Planprogram

Cirka 300 meter söder om Kaverös centrum pågår arbete med *Program för Frölunda*. Programmet har varit på samråd och beräknas antas av kommunfullmäktige under år 2024.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Järnbrott i Göteborg (området öster om Kaverös)* akt 1480K-II-3050 anger handel med en maximal byggnadshöjd om 4 meter i läget där befintlig byggnad ligger. Övrig mark anges främst som biluppställning på kvartersmark, men även för transformatorstation på kvartersmark och som allmän plats: gata och allmän plats: park, plantering, lekplats och dylikt. Detaljplanen antogs 1963 och genomförandetiden har gått ut.

För Tenorgatan, Barytongatan, del av Tunnlandsgatan och del av Soprangatan gäller detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Järnbrott i Göteborg (Kavasskolan m.m.)* akt 1480K-II-3107 som anger allmän plats: gata.

För del av området (Järnbrott 157:2) gäller tomtindelning 157-Lamelldörren i Järnbrott akt 1480K-II-5657.

Det finns ett positivt planbesked för cirka 170 studentbostäder 300 meter österut vid Tunnlandsgatan.

Markägoförhållanden

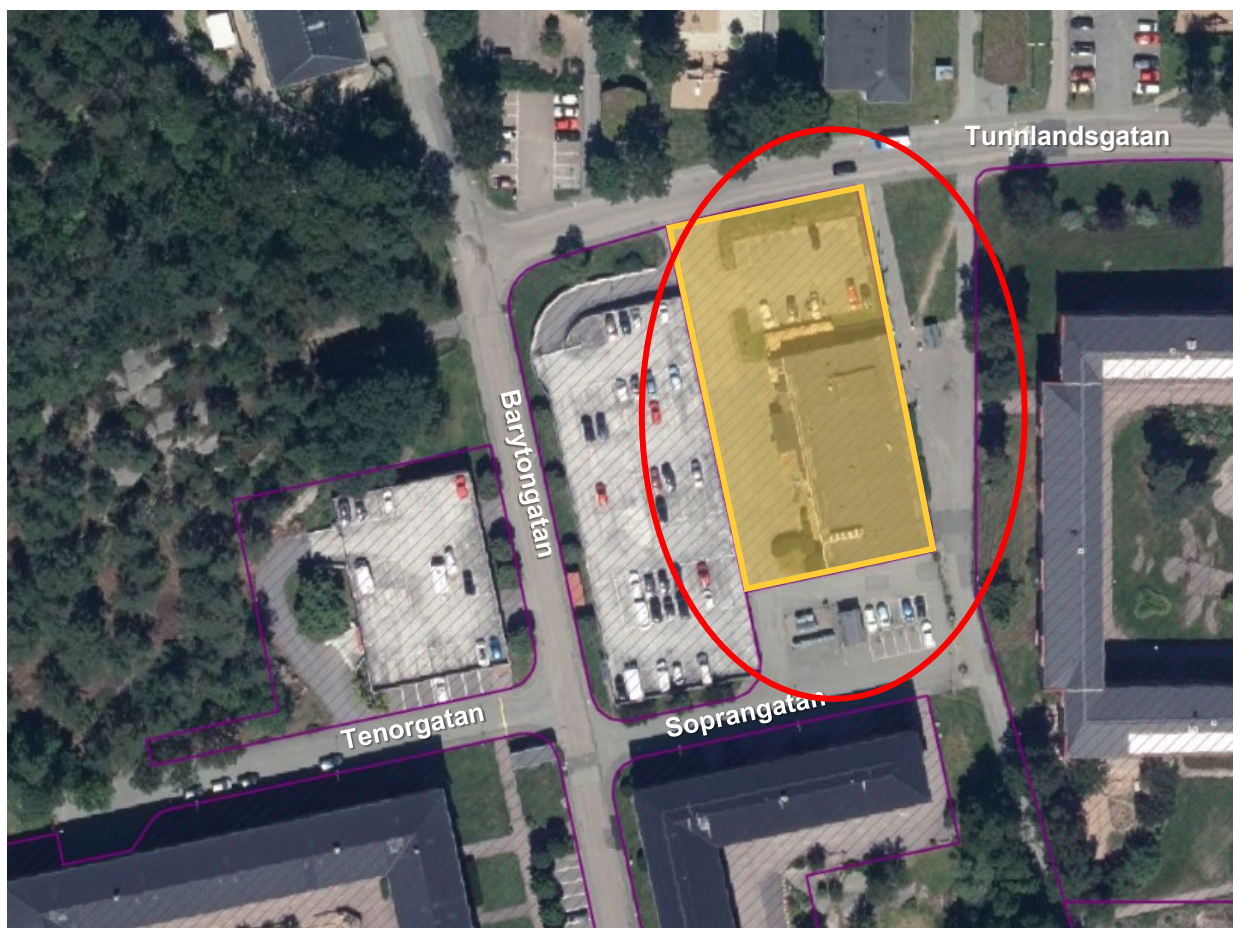
Stadsbyggnadsförslaget omfattar fastigheterna Järnbrott 157:2 och del av Järnbrott 758:66. All mark är kommunägd, delar av marken är upplåten med tomträtt eller arrende.

Fastigheten Järnbrott 157:2 är upplåten med tomträtt för butiksändamål vilken går ut i juni 2025. Exploateringsförvaltningen har sagt upp tomträtten till upphörande i juni 2025 för att ha rådighet över marken och kunna pröva en annan markanvändning.

Parkeringsytan söder om denna fastighet är upplåten med arrende för parkering och återvinningsstation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförslaget bedöms stämma med ÖP då markanvändningen som närcentrum kvarstår och kompletteras med bostäder på mark som redan är ianspråktagen, i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och med gång- och cykelkopplingar till omkringliggande delar av staden. Stadsbyggnadsförslaget bör ta ett helhetsgrepp över det rödskrafferade området i figur 1.



Figur 1 Ortofoto med området för stadsbyggnadsförslaget ungefärligt markerat med röd figur. Fastigheten Järnbrott 157:2 är gulmarkerad. Övriga fastigheter som omfattas av tomträtt är skrafferade med lila ram.

Området är idag en sammanhållen miljö från 1960-talet och i ett kommande detaljplanearbete behöver en bedömning göras i vilken utsträckning rekommendationerna om utformning från ÖP, budget och GUI samt önskan om en högre exploateringsgrad kan anpassas till kulturmiljöns värden samt lägesbaserad planering.

Förvaltningen föreslår 2035 som startår för planarbetet. Detta ger kommunen en framtida möjlighet att ta ett större grepp om platsen och dess omgivning.

Kommunen föreslås att inleda detaljpaneläggning i enlighet med stadsbyggnadsförslaget. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Viktiga frågeställningar inför kommande detaljplan är:

- Området är idag en sammanhållen miljö från 1960-talet. En kulturmiljöutredning behöver göras som kan visa hur den nya bebyggelsens placering, volymer och gestaltning kan anpassa sig till de befintliga kulturhistoriska värdena.
- Socialförvaltningen Sydväst bedömer att ärendet behöver hanteras med en social komplexitetsnivå 2. En social knäckfråga är behovet och köpkraften av kommersiell service.
- Ett större ledningsstråk med ledningar för vatten och el finns i södra delen av aktuellt område. Om ledningarna kan flyttas, och i så fall hur, behöver utredas.
- Området påverkas av stående vatten samt höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas

inom området för att en förtätning ska vara möjlig. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver göras.

- Då befintlig parkering berörs behöver en mobilitets- och parkeringsutredning samt eventuellt ersättningsutredning göras.
- Förslagets eventuella effekter på spårvagnsnätet och omgivande trafikleder behöver studeras.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Fastigheten Järnbrott 157:2 är upplåten med tomträtt för butiksändamål. Avtalet löper utan tidsbegränsning men kan sägas upp av kommunen efter utgången av bestämda tidsperioder enligt avtalet. Den första tidsperioden är 60 år, därefter är det tidsperioder om 40 år. Exploateringsförvaltningen har delgett tomträttshavaren att de vill säga upp avtalet för att ha rådighet över marken och kunna genomföra en stadsutveckling (EXF-2023-01175).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan