

Delegationsbeslut

Datum 2022-08-16

Diarienummer 0306-22

Aspelin Ramm Fastigheter

Mathias Vårström

mathias.varstrom@aspelinramm.se

Frölundagatan 118

431 44, Möndal

Planbesked för bostäder och verksamheter vid Andréegatan (Masthugget 29:4) inom stadsdelen Masthugget.

Stadsbyggnadskontoret har behandlat er ansökan om planbesked inkommen 2022-03-08.

Byggnadsnämnden beslutar att inleda planarbete för bostäder och verksamheter vid Andréegatan (Masthugget 29:4) inom stadsdelen Masthugget. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och bedöms ta 3-5 år.

Avgift för planbeskedet tas ut enligt taxa. Faktura översänds separat.

Därutöver kommer stadsbyggnadskontoret att fakturera kostnader för planarbetet när detta påbörjats.

En förutsättning för att planläggning ska komma igång är att ett planavtal skrivs.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan kan förändringar ske som kan komma att påverka projektets genomförande. Ett positivt planbesked är ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas av kommunen.

Motivering till beslut

Översiktsplan för Göteborg anger att området är utpekad för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. Ansökan föreslår en utveckling av kvarteret med bostäder, kontor och lokaler i entré våningen vilket bedöms gå i linje med stadens översiktliga planering. Förslaget bedöms bidra positivt till stadens strategi för utbyggnadsplanering. Området ligger i mellanstaden och det finns en utvecklad infrastruktur, service och kollektivtrafik i och i närheten av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna exploateringen är lämplig att pröva i en detaljplan. Byggnadshöjd och exploateringsgrad är relativt hög och tät men går i huvudsak i linje med både omkringliggande detaljplan och program. Förslaget har emellertid en så pass hög exploatering att det kan finnas en risk för begränsad tillgång till både dagsljus och solljus i delar av föreslagen bebyggelse och på innergården. Ett planarbete behöver utreda dags- och solljusförutsättningar så att exploatering förhåller sig till aktuella lagrum.

Fastighetens läge intill Andreégatan innebär att området generellt exponeras för höga bullernivåer och med nuvarande trafikförhållanden överskrider planeringsriktvärdet för buller. I förslaget är bostäderna orienterade mot söder vilket ger bättre förutsättningar att klara gällande riktlinjer för buller vid bostäder. Planarbetet behöver utreda bullerproblematiken så att en god ljud- och livsmiljö kan uppnås.

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. Kontoret bedömer att program för detaljplaner, Norra Masthugget och de strukturer och inriktningar som lyfts fram i det dokumentet har bedömt platsens förutsättningar väl. Ett positivt planbesked innebär en annan inriktning för området än den Göteborgs utvidgade innerstad föreslår.

Planarbetet behöver även studera kvartersutformningen i sitt sammanhang. I detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan är andra liknande fastigheter planlagda som lamellhus och det finns en huvudtanke om att bebyggelsen ligger på en bas om 5–10 våningar med högpunkter på upp till 20 våningar.

Beftintlig byggnad inom fastigheten uppfördes ursprungligen som kylhus och har en tydlig koppling till Göteborgs hamnhistoria. Det finns få byggnader kvar i området från denna tidsperiod och som har en så tydlig koppling till hamnverksamheten. Ett planarbete behöver ta ställning till om delar av bebyggelsen är bevaransvärd eller inte och om en exploatering är möjlig där delar av bebyggelsen kan behållas.

Ett eventuellt planarbete behöver ta hänsyn till detaljplanen för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan och dess inriktning avseende trafik och särskilt avseende begränsning av bilparkering. Detaljplanen anger en återhållsam inriktning där parkeringstal och trafikmängder har justerats nedåt i förhållande till tidigare angivna förutsättningar.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett planarbete behöver förhålla sig till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan och de överväganden och konsekvenser som redovisas i den planbeskrivningen. Några av de främsta avvägningarna som gjordes i det planarbetet rör exploatering i ett hållbart och attraktivt läge, tillskapande av grönska/parkytor, friytor för förskola(skola), luft- och bullerkvalité och förhållande till kulturmiljö. Planen nämner särskilt att barnperspektivet ska beaktas.

Detaljplanen för Järnvågsgatan har höga ambitioner vad gäller hållbarhet och ingår i projektet Citylab Action. Syftet är att ge förutsättningar för en engagerande och effektiv process där uppsatta mål för en hållbar stadsutveckling nås. Ett planarbete för fastigheten Masthugget 29:4 behöver ta hänsyn till hållbarhetsarbetet från detaljplanen för Järnvågsgatan.

På Byggnadsnämndens vägnar



Martin Storm

Avdelningschef