



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-23

SBN 2024-10-22

Diarienummer SBF-2024-00953

Handläggare

Emily Eidevåg

Telefon: 031-368 16 53

E-post: emily.eidevag@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för detaljplan för kyrka och äldreboende vid Bredfjällsgatan inom stadsdelen Hjällbo

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för kyrka och äldreboende vid Bredfjällsgatan inom stadsdelen Hjällbo med standardförfarande.

Sammanfattning

Det finns ett positivt planbesked för en kombinerad byggnad för kyrka och äldreboende i 4 våningar, samt tillhörande gårds- och angöringsytor. Äldreboendet i förslaget visar 60 lägenheter. I samband med kyrkan finns plats för café. Antal BTA är för äldreboendet 4 766 m² och för kyrkan 537 m². Total BTA är 5 303 m².

Ärendet har preliminärt haft startår 2023 men startades inte upp då på grund av att trafikfrågor och frågan om dragning av kommande busslinje behöver lösas i programarbetet före det att detaljplanen startar. Programarbetet pågår fortfarande men omfattningen och innehållet i detta planbesked bedöms kunna hanteras parallellt med att programarbetet fortlöper. Då ärendet inte ingått i någon startplan efterfrågar Stadsbyggnadsförvaltningen beslut om uppdrag från Stadsbyggnadsnämnden.

Under planarbetet behöver det även utredas om staden mark väster om Hjällbo 33:3 kan inkluderas i detaljplanen för att få en bättre disposition av ytorna.

Stadsbyggnadsförvaltningen efterfrågar nu uppdrag för att kunna påbörja arbetet med detaljplanen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter

Bedömning ur ekologisk dimension

Området som ansökan avser är redan bebyggt och inga kända naturvärden berörs. Förvaltningen har i detta skede inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Fastigheten är lokaliserad med närhet till både service vid Hammarkulletorget och goda kollektivtrafikförbindelser. Förvaltningen ser det som positivt att utvecklingen av fastigheten med komplettering av äldreboende kan tillföra fler arbetstillfällen i området och möjliggöra för fler äldre att bo kvar i sitt närområde.

Bilagor

Planhandlingar

1. Planbesked
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden ska ta beslut om att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för kyrka och äldreboende vid Bredfjällsgatan på fastigheten Hjällbo 33:3.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Området ligger i Hammarkullen, i närheten av korsningen Bredfjällsgatan – Hjällbovägen. På marken står idag en kyrka som inte längre är i bruk eftersom byggnaden nått sin tekniska livslängd. Bredvid ansökt område står en tillfällig paviljong som brukas som kyrka. Befintlig kyrka och paviljong föreslås rivas för att kunna ersättas med ny bebyggelse.

Förslaget innehåller en kombinerad byggnad för kyrka och äldreboende i 4 våningar, samt tillhörande gårds- och angöringsytor. Äldreboendet i förslaget visar 60 lägenheter. I samband med kyrkan finns plats för café. Antal BTA är för äldreboendet 4 766 m² och för kyrkan 537 m². Total BTA är 5 303 m².

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

I detta skede finns enbart skisser från ansökan om planbesked från år 2021. Arbete med att ta fram ytterligare illustrationer och en gestaltningssidé kommer att ske under planarbetet och redovisas vid samråd.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3273 anger C – samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Byggnadshöjd anger 12 m i norra änden och 6 m i södra änden. Ytan i väst är planlagd som Dp – område får användas endast för biluppställning. Genomförandetiden har gått ut.

För planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-6442.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2024.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-08-27 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan (delegationsbeslut)

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Ansökan innehåller bostäder i form av äldreboende och en kyrka som integreras i byggnaden. För närvarande finns enbart skisser från ansökan om planbesked. Byggnaden ligger på en viktig plats som entré till stadsdelen. Funktionen kyrka och äldreboende behöver ha hög arkitektonisk omsorg. Det är en lämplig plats för en kyrka då den ligger vid en entrépunkt. Frågan om arkitektur och gestaltning kommer att hanteras under planarbetet och ytterligare skisser kommer att tas fram.

Ärendet har haft preliminärt startår 2023 men startades inte upp då på grund av att trafikfrågor och dragning av kommande busslinje behöver lösas i programarbetet före det att detaljplanen startar. Programarbetet pågår fortfarande men omfattningen och innehållet i detta planbesked bedöms kunna hanteras parallellt med att programarbetet fortlöper. Då ärendet inte ingått i någon startplan efterfrågar Stadsbyggnadsförvaltningen beslut om uppdrag från Stadsbyggnadsnämnden.

Under planarbetet behöver det också utredas om stadens mark väster om fastigheten Hjällbo 33:3 kan inkluderas i detaljplanen så att ytorna kan disponeras på ett bättre sätt och lösa angöringen till verksamheterna. Till exempel skulle ett kyrktorg kunna skapas framför kyrkans entré och äldreboendet kan få större gård. Eventuellt kan byggnaden placeras närmre korsningen Hjällbovägen/Bredfjällsgatan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan