



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Kabelgatan
(Majorna 152:7) inom stadsdelen Majorna,
SBF-2023-01250**

2023-11-16

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Bedömning.....	6
Översiktlig planering	6
Bebyggd miljö.....	6
Naturmiljö.....	8
Social miljö.....	9
Kommunal service.....	9
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark	10
Miljö- och hälsoaspekter.....	11
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	12
Slutsats.....	12
Sammanfattning och slutsats	12
Detaljplanarbete	13
Medgivande att begära yttrande från Länsstyrelsen.....	13

Ärendet

Diarienummer: 0971/22
Handläggare SBF: Azarakhsh Sadeghzade
Stadsområde: Hisingen
Fastighet: Majorna 152:7
Sökande: Majorna Bostad AB. Medgivande finns från fastighetsägare.

Området ligger i centrala Majorna öster om Kabelgatan, mellan Blåsutgatan i norr och Stortoppsgatan i söder. Marken har under senaste 10 åren använts som tillfälligt boende genom tidsbegränsat bygglov.



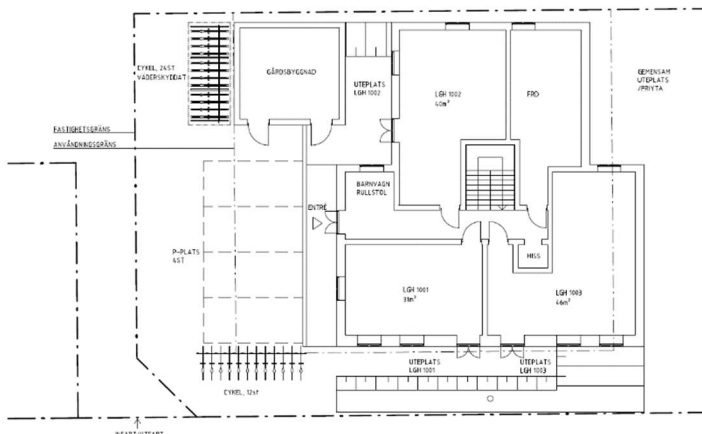
Planområdet med byggnad i befintligt skick direkt öster om Kabelgatan i Majorna.

Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.

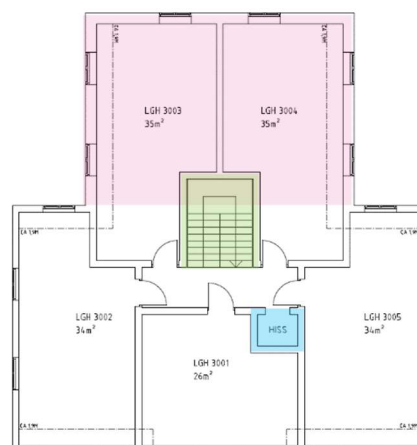
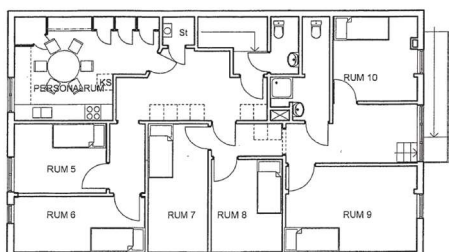
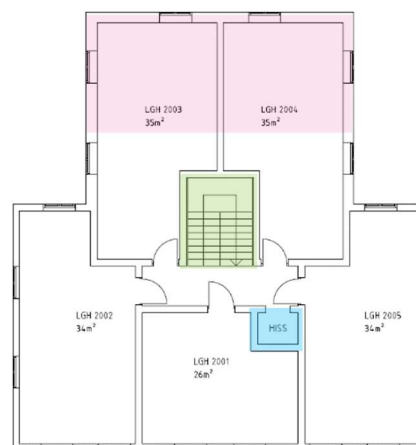
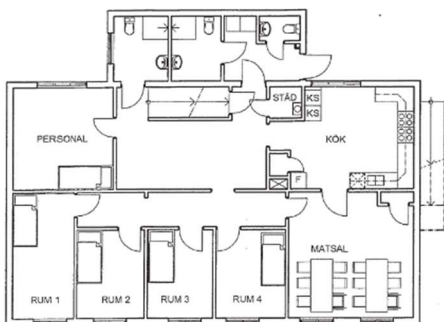
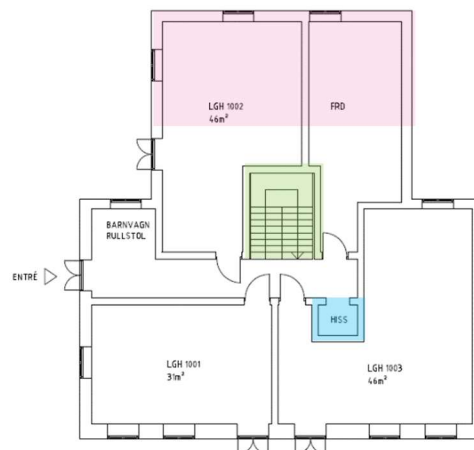
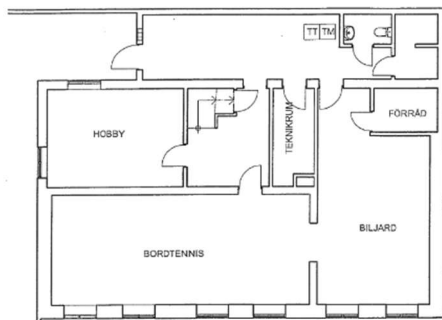
Förslaget innebär ändrad markanvändning från Centrum (terapi-och samtalslokaler) till Bostäder. Till ansökan är bifogad en förslagskiss på ombyggnation och tillbyggnation av den befintliga byggnaden till ett bostadshus med 13 lägenheter i 674 kvm BTA.



De förändringar som föreslås enligt ansökan i byggnadens fasader. (befintlig: vänster, föreslagen: höger)



Situationsplan enligt skissförslag



Förändringar enligt ansökan, Förslagskiss för planlösningen, plan 0–3 (befintlig: vänster, föreslagen: höger)

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger Utvidgad innerstad. Planområdet ligger inom delområdet Majorna och västerut i centrala Göteborg där markanvändningskartan anger Blandad stadsbebyggelse.

För området gäller Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Majornas 1: a och 3: e Rotar i Göteborg, akt 2–3065 vilken anger Centrumändamål men får användas endast för samlings- och terapilokaler. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning 3–5635, 52-Kvisten I Majornas 1: A Rote.

Byggnadsnämnden har beslutat 2012-05-03 att anteckna samrådsredogörelsen för Program för Gråberget.

Fastigheten har under de senaste 10 åren använts för bostadsändamål med tidsbegränsat bygglov.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 vilket anger Utvidgad innerstad, markanvändningskartan anger blandad stadsbebyggelse. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Enligt program för Gråberget, på grund av att lägenhetsbeståndet på Gråberget till största del utgörs av mindre lägenheter bor här främst ungdomar och pensionärer. Ny bebyggelse bör varieras av flerbostadshus eller småhus, bostadsrätt, hyresrätt eller egnahem.

Programmet anger att befintlig bebyggelse i det aktuella området ej bör kompletteras. Förslaget innebär tillskapande av familjebostäder i befintligt hus och är därmed i linje med programmet. En förutsättning för större familjebostäder är att tillgång till förskolor för de kommande bostäderna ska säkerställas. Frågan ska hanteras i detaljplaneskedet.

Förslaget följer även trafikstrategin då det skapar centrala bostäder med tillgång till kollektivtrafik, någon separat cykelväg däremot saknas.

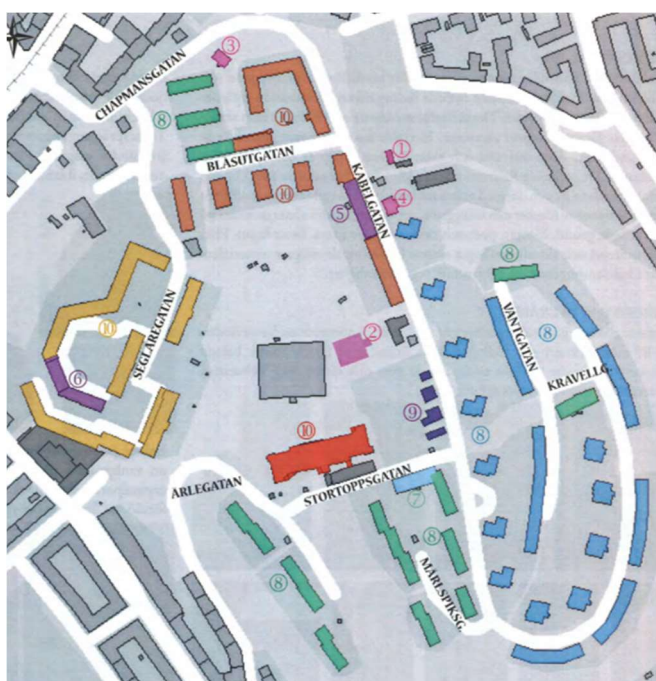
Bebyggd miljö

Fastigheten ligger centralt i Göteborgs innerstad, inom delområdet Majorna och västerut, ca 200 meter utanför riksintresse för kulturmiljövård, Majorna. Översiktsplanen anger värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö för detta område vilket omfattas av bevarande program 1999. Planansökan gäller ombyggnation och tillbyggnation av Segelmakare Björndahls hus som byggdes i slutet av 1800-talet och för närvarande ligger i Kabelgatans backe. Detta hus, med gulmålad, omväxlande liggande och stående locklistpanel och frontespis är en utav de två kvarstående villorna som berättar om en tidigare bebyggelsestyp på Gråberget. Huset flyttades 1964 till sin nuvarande tomt för att ge plats åt den nya bostadsbebyggelsen i norr.

På Gråberget är det berättelsen om efterkrigstidens omvandlingar med tillhörande bebyggelseförändring som är tydligast avläsbar.



Enligt det antikvariska underlaget som togs fram av Stadsbyggnadskontoret år 2010, Kabelgatans varierande bebyggelsestruktur utgör en viktig komplettering, om än rejält reducerad, till en mer blandad bebyggelsestruktur som inte går att skönja någon annanstans i Göteborg.



Naturmiljö

På Gråberget är den vilda naturen närvarande, tätt inpå bebyggelsen som ett inre grönrum. Centralt på Gråberget finns det ett stort, vildvuxet skogsområde, öppna berghällar, utsiktsplatser, upptrampade stigar och ett duvslag.



Norr om planområdet ligger Mariebergs kyrkogård med totalt 7 skyddsvärda träd (alm, ask, lind) enligt Miljöförvaltningens inventering år 2011, vilka inte bedöms bli påverkad av de åtgärder som föreslås i planbeskedsansökan. Ett almträd (ca 20 meters höjd) står däremot direkt söder om huset, väldigt nära fastighetsgränsen inom grannfastigheten Majorna 152:6. Trädet påpekas enligt den ovannämnda inventeringen som skyddsvärt träd vilket ska beaktas vid eventuellt byggarbete till följd av den föreslagna planändringen.



Socialmiljö

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en socialkonsekvensanalys för Gråberget år 2011.

Nivåskillnaden och de många grönytorna gör att Gråberget upplevs som en avskild del i Majorna och enligt många som en lugn och tyst oas. Det tydligt avgränsade området ger en stark identitet som skiljer sig kraftigt från omgivande områden. Nybebyggelse bör underordna sig den befintliga och följa samma struktur, för att bevara denna identitet.

Nivåskillnaden gör att kopplingarna och tillgängligheten för gående till och från Gråberget idag är bristfällig. I programförslaget föreslås upprustningar av befintliga gångvägar samt åtgärder som förbättrar möjligheterna att leda cykel och barnvagn upp för trapporna. Ytterligare gångförbindelse är önskvärd med syfte till att förenkla för människor som bor på Gråberget att förflytta sig.

Bostadsutbudet är ensidigt med många små lägenheter och få barnfamiljer bor här. Vid en komplettering eftersträvas en variation av bostäder och ökad socialblandning. Med en komplettering av större och marknära lägenheter förväntas antalet barnfamiljer öka.

Den goda grannsamverkan och föreningslivet som idag finns på Gråberget är önskvärt att värna. Ett tillskott av bebyggelse bidrar till att fler människor vistas i området och på så vis kan tryggheten öka.

Området ligger centralt i Majorna och relativt nära innerstaden, vilket innebär korta avstånd till service och andra funktioner. Närservicen på Gråberget är dock bristfällig. Gråberget har stora naturområden lämpliga för lek och rekreation. Många naturområden är dock kraftigt kuperade vilket begränsar tillgängligheten. Friytorna närmast husen är särskilt viktiga för de yngre barnen. Kollektivtrafikförsörjningen är relativt god. Många boende anser däremot att bussen på Gråberget går för sällan. Fler boende ger bättre underlag för tätare turer.

Social komplexitetsnivå för det aktuella planförslaget bedöms som 2.

Kommunal service

Gråberget upplevs som ett bostadsområde med få verksamheter och en brist i serviceutbudet. Tillgång till vård och utbildning finns i Majorna dock finns det en kapacitetsfråga.

Sahlgrenska sjukhuset utanför Guldheden och Högsbo sjukhus i Frölunda ligger inom ca 3 kilometers avstånd från planområdet. Närhälsan Majorna vårdcentral ligger norr om området vid fiskhamnen. Det finns ett boende med särskild service i direkt anslutning till planområdet. Gråbergets äldreboende är inom 250 avstånd

Tillgång till utbildningsplatser kan vara en viktig del av det kommande detaljplanearbetet. I närheten av planområdet finns det bl.a. fyra förskolor inom ca 300 meters avstånd från fastigheten. I dagsläget finns det brist på förskoleplatser i området, vilket är en avgörande fråga vid planering för bostäder. Genom att begränsa storlek eller typ av de kommande bostäderna kan behovet för förskoleplatser minskas, detta bedöms dock inte som en optimal lösning då målet socialblandning kräver att andel större familjebostäder i området ska ökas.

Grundskolor finns vid Karl-Johanstorg och Mariaplan, 700 meter respektive 500 meter borta från planområdet. Gymnasieskola finns inom 300 meters avstånd. Majornas bibliotek ligger ca 300 meter borta från fastigheten. Dalheimers hus bad och gym närmaste idrottsanläggning ca 500 meter borta från fastigheten. Två lekplatser inom 400 meters avstånd är närmaste till planområdet i dagsläget.

Trafik och parkering

Området ligger intill kabelgatan därifrån nås det med bil eller till fots på trottoaren, någon separat cykelväg finns däremot inte i dagsläget. Infart till fastigheten sker via en körväg på privatmark utmed fastighetens norra kant, vilken ingår i fastigheten Majorna 720:314. Infartsgatan är reglerad via gemensamhetsanläggning Majorna GA:29 (infört 2017-07-05) som berör fyra grannfastigheter (Majorna 152:1, Majorna 152:8, Majorna 720:314, Majorna 720:345). Fastigheterna Majorna 152:1 och Majorna 152:8 är delägare i gemensamhetsanläggningen.



Området har tillgång till kollektivtrafik och nås via buss 90 (Frölunda–Majorna–Järntorget) som går var trettionde minut som oftast. Närmaste busshållplats Blåsutgatan ligger ca 120 meter norr om planområdet vid Kabelgatan.

En mobilitets-och parkeringsutredning behöver tas fram i detaljplaneskedet för att säkerställa parkeringsbehovet för de planerade bostäderna.

Teknisk försörjning och mark

Förslaget innebär en förtätning i Göteborgs innerstad, i en stadsdel med väl etablerad infrastruktur. Fastigheten har i längre än 10 år använts för bostadsändamål med befintlig teknisk försörjning. Eventuell utökning och justering av kapaciteten kan förekomma till följd av den föreslagna ombyggnationen. De tillkommande bostäderna kommer att belasta Kabelgatan med biltrafik och även utöka behovet för kollektivtrafik.

Området utgörs idag av planmark med lutning mot nordost. Hela marken utmed fastighetens norra kant (ca 7.5 meters bredd fram till huskroppen) är asfalterad och används i dagsläget för biluppställning. Resten av marken är täkt av gräs och mindre vegetation, väster om huset finn det dock större buskar och träd som kan behöva tas bort för att skapa plats till den föreslagna tillbyggnationen. Inom ca 1.2 meters avstånd utmed husets norra och södra fasad, finns det räcke längs gångväg som leder till husets utrymningsväg via trappor och ramp.

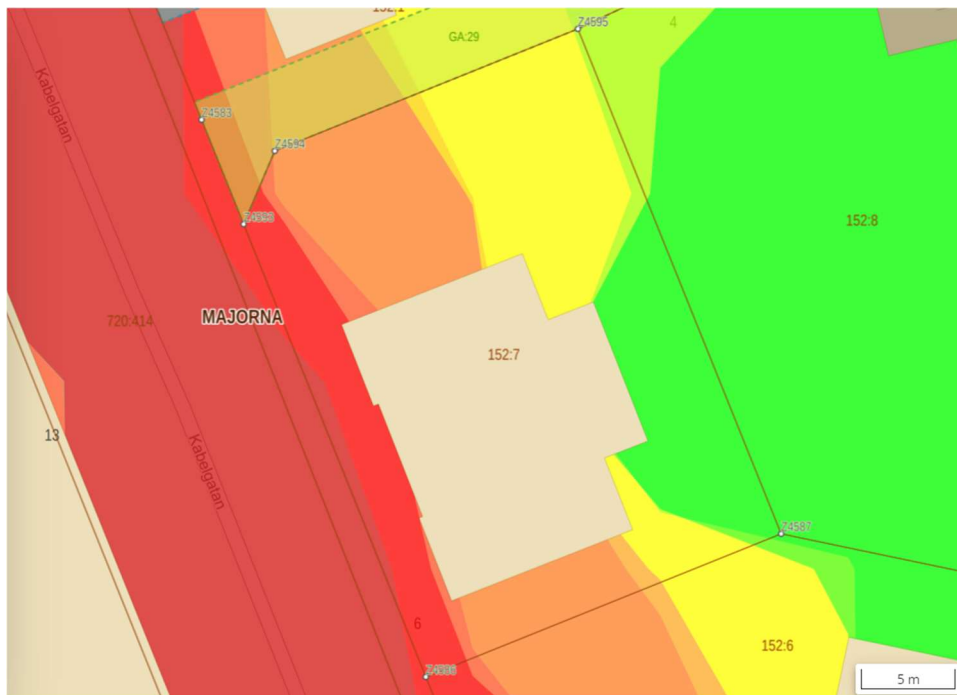
Marken i detta område är utgjord av berggrund (granodiorit, svagt gnejsig till gnejsig). Och jordarten är postglacial sand. Den delen av marken där huset står idag samt den delen som berörs av den föreslagna tillbyggnationen ligger inom stabilitetszon 1, där förutsättningar finns för initialscred (ler-siltområde med marklutning > 1:10).

Miljö- och hälsoaspekter

Förslaget bedöms inte ha betydlig påverkan på naturmiljö. Förtätning inom redan bebyggd stadsmiljö har hållbarhetsfördelar genom att bidra till minskad klimatpåverkan och hushållning med naturresurser. Att skapa permanenta bostäder som uppfyller dagens standard i ett centralt läge i staden är en positiv insats för samhällets behov med tanke på dagens bostadsbrist. Att tillskapa familjebostäder i grannheten av serviceboende (boende med särskild service på fastigheten Majorna 152:1) bidrar till ökad social mångfald. En blandning av boendeformer är önskvärd ur socialhållbarhetsperspektiv. Att uppgradera en kulturhistoriskt värdefull byggnad till dagens boendestandard bidrar till husets hållbarhet över tiden och innebär förstärkning av kulturmiljön.

Buller

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från Kabelgatan. Bostäder ska utformas med särskild hänsyn till kravspecifikationer gällande buller när det gäller planlösning och storlek. Utifrån tillgängligt material bedöms det finnas förutsättningar för att klara gällande riktvärden genom särskilda strategier och åtgärder vid projektering och byggnation.



Markförorening

En markmiljöundersökning för området utmed Kabelgatan har tagits fram av Göteborgs Energi i samband med fjärrvärmeanläggning år 2020 (Majorna 720:414, Slutrapport för markarbeten för fjärrvärme vid Blåsutgatan m.fl.) Utredningen identifierade höga halter markföroreningar över MKN vilket antogs bero på oljekabel. Denna togs omhand som farligt avfall.

Dagvatten

Vattendjupet på fastigheten vid skyfall är mindre än 0,1 meter. Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning och höga vattenstånd.

Radon

Fastigheten ligger inom normalriskområden när det gäller radonrisk i mark. (mark som gjorts av både berg och jord.)

Miljökvalitetsnormer

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Direkt norr om det föreslagna området har år 2022 avvisats en bygglovsansökan för nybyggnad av tryckstegringsstation samt rivning av befintlig byggnad på fastigheten Majorna 152:1. Denna fråga kan eventuellt tas upp för att se ifall förfrågan kan hanteras i samband med det föreslagna detaljplanarbetet för fastigheten Majorna 152:7.

Genomförande och innehåll av planen kan också vara beroende av områdets utbud om förskoleplatser då en förutsättning för större familjebostäder är att säkerställa tillgång till förskoleplatser för kommande barn. All planering gällande förskolor (även skolor) kan därför vara av stort intresse och vikt vid arbete med det aktuella förslaget i detaljplaneringsfasen.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner och strategier för den utvidgade innerstaden. Det strider inte emot program för Gråberget, dessutom kan bedömas positivt utifrån de angivna riktlinjerna, förutsatt att all förändring ska ske med hänsyn till de befintliga kulturhistoriska värden. Byggnaden ingår i bevarandeprogram 1999. Att fräscha upp ett bevarandevärdt hus och uppgradera det till dagens standard bedöms som en hållbarhetsåtgärd. Huruvida kan omvandlingen uppfylla målet och ambitionerna behöver dock studeras under kommande detaljplanarbete.

Detaljplanarbete

Renovering av ett hus med kulturhistoriska värden är en positiv insats för bevarande av kulturmiljön. Även ombyggnation för att anpassa till dagens behov kan räknas som en bevarandeåtgärd. Tillbyggnation i begränsad omfattning även genomtänkta förändringar i fasaden för att utöka funktionaliteten med syfte till att skapa nytt liv i en äldre byggnad kan bedömas i linje med detta ändamål. Vid all förändring ska stor vikt läggas vid husets hållbarhet både konstruktionsmässigt och kulturmiljömässigt. Placering av nya byggnadselement såsom trapphus och hisschakt bör göras med minsta ingrepp i de befintliga byggnadsdelarna.

Till ansökan är bifogad en skiss som illustrerar 13 framtida lägenheter i 675 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Skissen kan behöva bearbetas eller eventuellt ersättas med en ny skiss under detaljplanprocessen. Balansen mellan bebyggelse och friytor på tomten behöver justeras på så sätt att boendenas behov för utevistelse i anslutning till sin egen bostad tillgodoses. Detta bedöms dock inte vara ett hinder för ett positivt planbesked.

Området är utsatt för hög trafikbullernivå och viss markförorening har vid tidigare undersökningar upptäckts i och utmed Kabelgatan. Hantering av aktuella hälsa-och säkerhetsfrågor kan göra verkan på husets utformning både invändigt och utvändigt, inklusive antal, storlek och planlösningen för de kommande lägenheterna.

Fastighetsrättsliga frågor samt mobilitets-och parkering ska utredas, tillgång till service såsom förskolor ska också kartläggas. Övriga tekniska utredningar såsom geoteknik och dagvattenhantering kommer att vara en naturlig del av detaljplanprocessen.

Planärendet föreslås kategoriseras som uppdrag enligt GEM, med standardförfarande. Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer tecknas med exploatörer.

Medgivande att begära yttrande från Länsstyrelsen

Sökanden vill ha möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen, innan planarbetet påbörjas, angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Kontoret bedömer att länsstyrelsens yttrande inte kan antas främja planläggningen då det föreslagna området inte berörs av några frågor som behöver hanteras av Länsstyrelsen. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja sökanden medgivande att begära yttrande från länsstyrelsen.