

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-15

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-01250

(LIS diarienummer 0971/22)

Handläggare

Azarakhsh Sadeghzade

Telefon: 031- 368 17 54

E-post:

azarakhsh.sadeghzade@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Kabelgatan (Majorna 152:7) inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder vid Kabelgatan (Majorna 152:7) inom stadsdelen Majorna
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 1–2 år.
3. Sökanden medges inte möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.
4. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Kabelgatan (Majorna 152:7) inom stadsdelen Majorna med standard förfarande.

Sammanfattning

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 uppgadera det till dagens standard bedöms som en hållbarhetsåtgärd. Huruvida kan omvandlingen uppfylla målet och ambitionerna behöver dock studeras under kommande detaljplanarbete.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att projektet kan ge ett överskott eller nollresultat för staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet kan diskuteras men projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Förtätning inom redan bebyggd stadsmiljö har hållbarhetsfördelar genom att bidra till minskad klimatpåverkan och hushållning med naturresurser.

Bedömning ur social dimension

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en socialkonsekvensanalys för Gråberget år 2011. 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 upplevs som en avskild del med stark identitet i Majorna. Nybebyggelse bör underordna sig den befintliga och följa samma struktur. Gråberget har stora naturområden lämpliga för lek och rekreation, dock ofta kraftigt kuperade. På grund av nivåskillnader är kopplingarna och tillgängligheten för gående till och från Gråberget bristfälliga. Ytterligare gångförbindelse är önskvärd. Fler boende ger även bättre underlag för Kollektivtrafikförsörjningen. Ett tillskott av bebyggelse bidrar till att fler människor vistas i området och på så vis kan tryggheten öka. Den goda grannsamverkan och föreningslivet som idag finns på Gråberget är önskvärt att värna.

Barnkonventionen blev svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. För närvarande är bostadsutbudet i området 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. Tillgång till vård och utbildning finns i Majorna dock finns det en kapacitetsfråga. Tillgång till utbildningsplatser, framför allt förskoleplatser kan vara en viktig del av det kommande detaljplanearbetet. Friytorna närmast husen är särskilt viktiga för de yngre barnen. I programförslaget föreslås upprustningar av befintliga gångvägar samt åtgärder som förbättrar möjligheterna att leda cykel och barnvagn upp för trapporna.

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.

Social komplexitetsnivå för det aktuella planförslaget bedöms som 2.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i centrala Majorna mellan Kabelgatan, Blåsutgatan och Stortoppsgatan. Marken har under senaste 10 åren använts som tillfälligt boende med tidsbegränsat bygglov. Förslaget innebär ändrad användning 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.

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. Frågan prövas endast vid positivt planbesked.

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 och även ombyggnation 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.

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 detaljplaneprocessen. Balansen mellan bebyggelse och friyta på tomten behöver justeras på så sätt att boendenas behov för utevistelse i anslutning till sin egen bostad tillgodoses.

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. Utifrån tillgängligt material bedöms det finnas förutsättningar för att klara gällande riktvärden genom särskilda strategier och åtgärder vid projektering och byggnation.

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 detaljplaneprocessen.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, program etc.

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 planbeskedet inte strider emot det ovannämnda förslaget.

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. Förvaltningen bedömer att länsstyrelsens yttrande inte kan antas främja planläggningen då det föreslagna området inte berörs av några frågor som behöver hanteras av Länsstyrelsen. Begäran föreslås inte medges.

Projektet bedöms vara realistiskt att genomföra. Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli litet. Förvaltningen bedömer utifrån tillgängligt material att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Om det under planarbetet visar sig att villkoren för begränsat standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till utökad förfarande.

Bedömningen är preliminär.

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 i detaljplaneringsfasen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Tf. Avdelningschef Detaljplan