



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-27

SBN 2023-11-21

Diarienummer SBF-2023-00230

Handläggare

Mattias Nilsson

Telefon: 031-368 18 78

E-post: mattias.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder m.m vid Karl-Johansgatan (Majorna 109:28) inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder m.m vid Karl-Johansgatan (Majorna 109:28) inom stadsdelen Majorna
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2-3 år.

Sammanfattning

Planbeskedsanökan bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner och riktlinjer för den utvidgade innerstaden. Den stämmer delvis med Planprogrammet för Fixfabriken. De delar som är utpekade för bevarande bevaras men de delar som pekas ut för utveckling och påbyggnad rivs i förslaget. Detta bedöms dock inte vara ett hinder för ett positivt planbesked men det ska fortsatt studeras för att ta reda på vilka möjligheter det finns till ytterligare bevarande.

Närheten till Oscarsleden innebär att frågor kring hälsa och säkerhet kommer utredas och påverka utformningen av den nya bebyggelsen. Det gäller risk från farligt gods, buller och luftföroreningar.

Bebyggelsen i området varierar i höjd. Förslaget byggs ihop med befintligt landshövdingehus och trappas upp med topografin. Kvarteret är inte helt slutet, halva gården är tänkt som en privat grön del för de boende medan den andra blir mer offentlig och hårdgjord likt en torgyta kring den bevarade industriella bebyggelsen.

Planansökan bedöms ge ett behov av ca 40 nya grundskoleplatser. Bedömningen är att befintliga skolor inte kan möta detta behov. Det finns ett positivt planbesked för bland annat skola vid Carnegie brygga. En ny skola är en förutsättning för att kunna tillgodose det ökade behov av grundskoleplatser som ny bostadsbebyggelse skapar.

Stadsbyggnadsnämnden och förvaltningen har i Budget 2023 uppdrag att premiera kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler i bottenplan. Förslagets delvis

öppna kvarter bedöms i det här fallet som positivt ur ett kulturmiljöperspektiv eftersom det lyfter fram platsens historia, bevarandevärda byggnationer och skapar en målpunkt kring dessa. Slutgiltig struktur studeras vidare i planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden och förvaltningen har också i uppdrag att säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet. På vilket sätt som ett nytt kvarter på platsen bäst uppfyller målen kommer studeras under kommande planprocess.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Eventuella ekonomiska konsekvenser av förslaget enligt Exploateringsförvaltningen

Kostnader under detaljplansskedet handlar om framtagande av förslagshandling (inför samråd) och systemhandling (inför granskning) av utformningsförslag för troliga förstärkningsåtgärder inom befintlig allmän plats park, dvs Sannaparken/Stenåldersboplatsen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Intentionerna i översiktsplanen och stadens grönplan kan uppnås avseende närhet till tillgänglig parkmark för bostadsnära park och stadsdelspark i Sannaparken/Stenåldersboplatsen. Parken finns på ett avstånd inom 300 meter respektive 1000 meter via gångvägar/trottoarer från fastigheten. Områdeslekplats, tillika stadsdelslekplats, vid Stenåldersboplatsen kan nås inom 500 meter via gångvägar/trottoarer, vilket är inriktningen i riktlinjen för lekplatser.

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några andra särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Målkonflikterna är möjligheten att säkerställa goda bostadsförhållanden hos de tillkommande bostäderna i nära anslutning till omfattande trafikinfrastruktur. Andra sociala målkonflikter är bortträngningseffekter för de verksamheter som finns etablerade på platsen idag.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Området ligger mellan Karl Johansgatan och Lantvärnsgatan inom området för Planprogram Fixfabriken med mera inom stadsdelen Majorna. Kvarteret används idag för bostäder, industri, gym, handel och föreningslokal. Bostäderna ligger inom kvarteret men tillhör en annan fastighet och är inte en del av planbeskedet.

Förslaget innebär ett tillskott på 200 bostäder på 13000 BTA. Det skapas 300 kvm lokaler men det innebär en minskning jämfört med dagsläget. Det skapas ca 70 parkeringsplatser under bostadsgården.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger användningsområde Utvidgad innerstad i ÖP.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-2552 från 1945 anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning 1480K-II-2552.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-01-19 att godkänna program för Fixfabriksområdet med mera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Översiktlig planering

Planbeskedet ligger inom området för utvidgade innerstaden där inriktningen är hög täthet och funktionsblandning. Ansökan bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.

Enligt planprogrammet ska kvarteret utvecklas och kompletteras. Det finns byggnader som ska bevaras och andra pekas ut för utveckling och påbyggnad. Förslaget innebär att utpekade bevarandevärda byggnader bevaras men de industribyggnader som är utpekade för komplettering och påbyggnad föreslås rivas och ersättas.

Stadsmiljö

Området har en historia som industriområde där stora delar redan omvandlats till bostadskvarter med blandade funktioner. Angränsande fastigheter öster om Karl-Johansgatan är redan förändrade med ny detaljplan och kvarteret som planbeskedet gäller följer den utvecklingen.

Planbeskedet innebär att stora delar av bebyggelsen rivs, den del som rivs är bebyggelse som är uppförd på 50-talet med tillbyggnader under 70-talet. Kvar blir värmecentralen och skorstenen från 1940-talet som får fungera som representanter för platsens industriella historia. Den nya bebyggelsen föreslås byggas ihop med Landshövdingehuset på grannfastigheten som är uppfört 1930-1933.

Föreslagen gestaltning innebär att kvarteret delas upp i två delar med en privat och en offentlig gård som skiljs åt med olika marknivåer. Den öppna gården bjuder in till den framtida verksamheten i värmecentralen och skapar en målpunkt i kvarteret. Närmst befintligt bostadshus föreslås en modern tappning av ett landshövdingehus. Den sydvästra

delen av kvarteret avser ansluta till den enhetliga tegelarkitekturen i området med referenser till industrihistorien.

Omvandlingen innebär att flera verksamheter trängs undan när bostadsandelen ökar även om det kommer finnas aktiva delar i bottenplan. Bevarandet av värmecentralen och skorsten och utvecklandet av den öppna gården som omger dem blir ett litet landmärke och en målpunkt i området.

Det bedöms finnas fornlämningar på platsen. Genom att området är bebyggt till stora delar är sannolikt fornlämningen kraftigt påverkad. Fornlämningen, som utgör ett boplatsoområde från mesolitisk tid (äldre stenålder), är dock överlagrad. Det innebär att den ligger ganska djupt ner i marken och täcks av grus och lera. Detta kan delvis ha skyddat den från den befintliga bebyggelsen på platsen. Vid exploatering av det planerade området krävs tillstånd från länsstyrelsen för att få göra ingrepp i fornlämning.

Sannaparken ligger ca 150 meter från planbeskedsansökan och fungerar både som bostadsnära park och stadsdelspark. Planbeskedsansökan tillsammans med övrig bostadsutveckling i området innebär en ökad belastning på parken. Därför behövs en grönsruktursutredning och förstärkningsåtgärder.

Området för berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Där illustreras två slutna kvarter vilket skiljer sig från förslaget i planbeskedet. Stadsbyggnadsnämnden och förvaltningen har i Budget 2023 uppdrag att premiera kvartersstad med sammanbyggda kvarter och lokaler i bottenplan. Förslagets delvis öppna kvarter bedöms i det här fallet som positivt ur ett kulturhistoriskt perspektiv eftersom det lyfter fram platsens historia, bevarandevärda byggnationer och skapar en målpunkt kring dessa.

Stadsbyggnadsnämnden och förvaltningen har också i uppdrag att säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet. På vilket sätt som ett nytt kvarter på platsen bäst uppfyller målen kommer studeras under kommande planprocess.

Kommunal service

Planansökan ger ett behov av ytterligare ca 40 grundskoleplatser. Stadsledningskontorets bedömning är att befintliga skolor i nuvarande organisation inte kan möta detta behov. Planbesked har getts för bostäder och skola vid Carnegie brygga, den tillkommande skolan möter behovet från planansökan avseende bostäder vid Karl Johansgatan. Skolfrågan behöver bevakas framöver då det behöver finnas en detaljplan som fått laga kraft för att med säkerhet veta att det går att lösa de behov som planansökan bedöms generera.

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att det trots detta kan vara möjligt att pröva BmSS inom kommande planarbete om förutsättningarna är 6-8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Trafik och parkering

Närmsta busshållplats ligger ca 550 meter från fastigheten. För spårvagn är Vagnhallen Majorna den närmsta hållplatsen, ca 400 meter.

Platsens centrala läge i den utvidgade innerstaden innebär goda möjligheter för gång och cykel men topografin innebär dock utmaningar för vissa.

Teknisk försörjning och mark

Fastigheten är ansluten till befintlig fjärrvärme. Ansökan innebär ett ökat effektbehov och befintlig servisledning behöver dimensioneras upp.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet.

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Miljö- och hälsoaspekter

Närheten till Oscarsleden innebär att fastigheten är utsatt för både risk från farligt gods, buller och luftföroreningar.

En riskutredning har genomförts i samband med planbeskedsansökan. Utredningen bedömer planbeskedsförslaget som möjligt att genomföra med vissa villkor. En bullerutredning har också genomförts som visar att fastigheten är bullerutsatt. Vilket kommer innebära begränsningar för hur platsen kan bebyggas. En luftutredning kommer att behöva göras för att säkerställa en miljö där miljökvalitetsnormerna uppnås.

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem som hindrar ett positivt planbesked.

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Det finns idag inte grundskoleplaster för att täcka det behov som förslaget bedöms generera. Det finns ett positivt planbesked för ny skola vid Carnegie brygga som kan lösa behovet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan