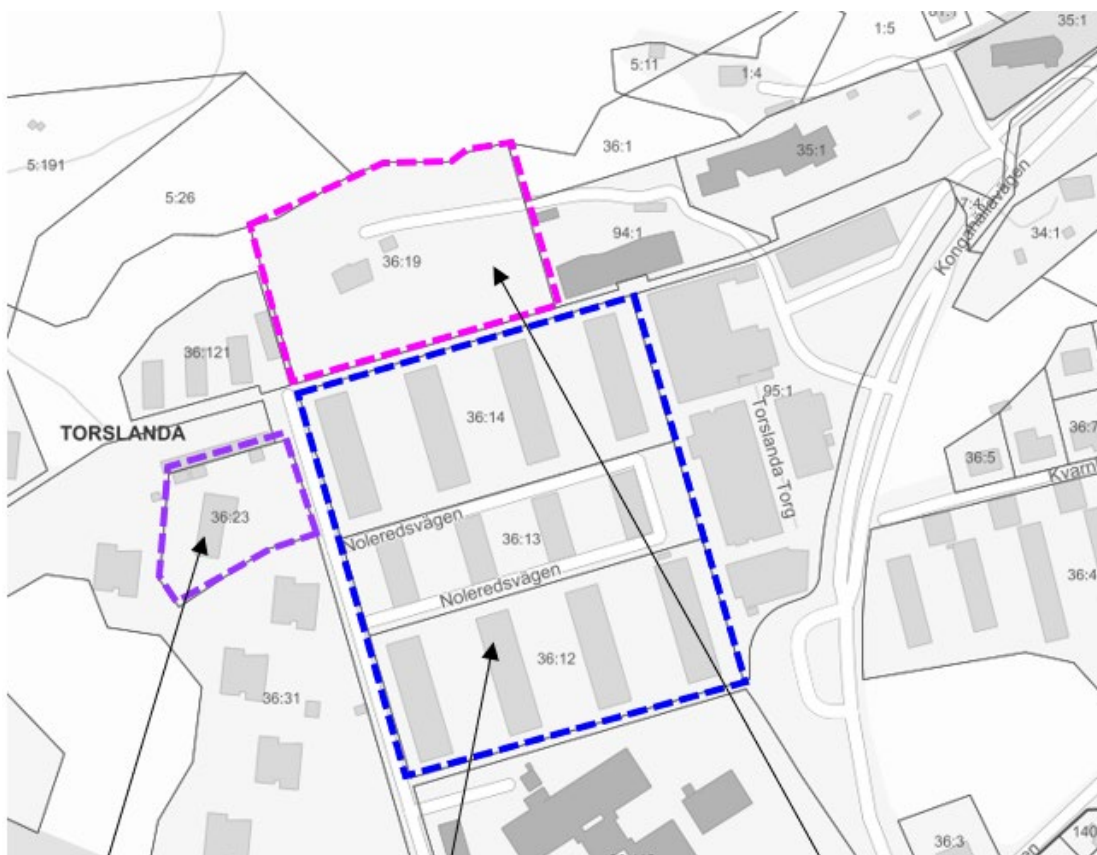


Datum: 2024-08-23

KOMPLETTERANDE UNDERLAG TILL PLANBESKED MED DNR 0117/18

Bakgrund:

HSB Göteborg erhöll positivt planbesked genom delegationsbeslut 2020-10-26, för bostäder väster om Torslanda torg (Torslanda 36:19 m fl) inom stadsdelen Torslanda, dnr 0117/18. Ansökan avsåg förutom Prästgården (Torslanda 36:19) även utveckling av panncentralstomten samt om- och tillbyggnad av de intilliggande lamellhusen.



Panncentralstomten

Lamellhustomten

Prästgårdstomten

Stadsbyggnadskontoret startade en ny detaljplan för Torslanda Torg med Balder som intressent. I och med att HSB hade ett positivt planbesked, erbjöds HSB ingå i detaljplanen för torget. Förutsättningarna för HSB ändrades därefter då föreningen som äger panncentralen och lamellhustomten tog beslut om att ej utveckla sina fastigheter. Kvar i HSBs ursprungliga planansökan fanns då prästgårdstomten.

Stadsbyggnadskontoret gjorde bedömningen att fastigheten låg för långt från torget för att kunna ingå i detaljplanen för Torslanda Torg, och man beslutade att hantera prästgårdstomten i en separat detaljplan. I planbeskedet står angivet start år 2022, och i samband med ovanstående beslut föreslogs för politiken att projektet skulle ingå i startplanen för år 2023.

På den intilliggande fastigheten Torslanda 94:1 har Stadsfastigheter sökt bygglov för, och färdigställt en skola som kräver mer vistelseyta än vad som ryms på den egna fastigheten. I bygglovet har man tillgodoräknat sig en yta på HSBs fastighet, som HSB tidigare har upplåtit till staden via ett tidsbegränsat arrende i väntan på en ny detaljplan. Detta har skett utan HSBs vetskap eller medgivande. Arrendet sades upp i Maj 2023 och gick ut i Maj 2024.

HSBs fastighet har sin enda tillträdesväg via servitut över skoltomten. Detta är en yta som skulle kunna lösa skolans utrymmesbehov om en annan tillfart skulle kunna anordnas till HSBs fastighet. Tidigare fanns det en tänkt tillfartsväg väster om HSBs tomt som hade varit möjlig att ersätta nuvarande tillfartsväg, men denna möjlighet försvann i samband med att staden upplät marken som tomt till den intilliggande bostadsrättsföreningen.

HSB har tagit fram ett förslag på hur en ny infart till vår fastighet kan anordnas (bilaga 2). Förslaget bygger på det utrymme som renhållnings- och mindre räddningstjänstfordon kräver, vilket kommer att vara ett krav i kommande detaljplan. Förslaget kräver servitut eller liknande över grannfastigheten, vilket har stämts av med Exploateringsförvaltningen som bedömer det möjligt att ordna.

Då skolan var beroende av ytan på HSBs fastighet för att få slutbesked och komma igång med skolverksamheten tecknade HSB ett nytt arrendeavtal med skolan som ger dem tillgång till vistelseyta på vår fastighet under 1 år (bilaga 4). Om beslut om planstart kan fattas inom den tiden kan arrendet förlängas fram till dess att den nya detaljplanen är färdig och en ny infartsväg kan ersätta den gamla.

Motivet för att villkora arrendeavtalet med en planstart var att när skolan väl är tagen i bruk så blir det ett ekonomiskt och resursmässigt åtagande för staden att ersätta den tillfälliga vistelseytan med en permanent. Om incitament för detta saknas riskerar det att bli en negativ faktor för HSB när planeringen av kommande planstarter görs.

Bebyggelseförslag:

HSB avser att uppföra radhus med upplåtelseform bostadsrätt på fastigheten (bilaga 1). Totalt ger förslaget ett tillskott på 35-40 nya bostäder. Förslaget ersätter tidigare inlämnade bebyggelseförslag.

Förslaget är utformat som en småskalig bebyggelse i trädgårdsstadsstruktur där den befintliga prästgården blir central. Gestaltningen är tänkt att knyta an till denna i skala och karaktär, både avseende byggnader och utemiljö (bilaga 2)

Prästgården renoverades utvändigt 2022 med utgångspunkt från ett antikvariskt utlåtande framtaget 2021 (bilaga 5). Byggnaden och inrymmer idag ett hunddagis och är tänkt att i framtiden inrymma 3 lägenheter, varav en övernattningslägenhet och gemensamhetslokal för föreningen. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde, och genom att ge den skyddsbestämmelser i den nya detaljplanen kan ett långsiktigt bevarandet av denna säkerställas.

Fastigheten innehåller höga naturvärden, vilka behöver inventeras i kommande detaljplan. Vid en första bedömning förekommer de främst i fastighetens norra och västra delar, och förslaget tar hänsyn till detta genom att lämna ytor orörda. Radhuskonceptet är flexibelt och enstaka enheter kan tas bort och läggas till för att anpassa bebyggelsen efter genomförd NVI.

Genomförande:

HSB Göteborg har en egen mark- och projektutvecklingsavdelning, med resurser tillgängliga för en planstart under 2025. What arkitektur är anlitade som arkitekt, och White är anlitade som mark och landskapskonsult.

HSB Göteborg har även en egen nyproduktionsavdelning med resurser tillgängliga för att genomföra projektet efter färdig detaljplan. Förutsatt att detaljplanen startar nästa år bedömer HSBs att marknaden kommer att finnas när arbetet med denna är färdigt, och har för avsikt att starta projektet omgående efter lagakraftvunnen plan.

Bilagor:

- 1 Bebyggelseförslag
- 2 Förslag på ny infart
- 3 Referensbilder
- 4 Arrendeavtal
- 5 Antikvariskt utlåtande