

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-04-30

Byggnadsnämnden 2021-05-25

Diarienummer 0262/20

Handläggare

Matti Örjefelt

Telefon: 031-368 15 65

E-post: matti.orejfelt@sbk.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Cinnobergatan (Näset 2:1) inom stadsdelen Näset

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Cinnobergatan (Näset 2:1) inom stadsdelen Näset
2. Planarbetet påbörjas år 2025
3. Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Cinnobergatan (Näset 2:1) inom stadsdelen Näset med standardförfarande.

Sammanfattning

Planansökans huvudsyfte är att pröva möjligheten att utveckla fastigheten för bostadsutbyggnad för byggnad i maximalt två våningsplan. I kommande planarbete ska även förutsättningarna för lokaler i kombination till bostäderna att undersökas.

I planansökan föreslås en byggnad på 3 våningar som bedöms kunna inrymma ca 1400-1700 BTA bostäder. Kontoret är positivt till utvecklingen men bedömer att skalan inte matchar den kulturmiljö till vilken fastigheten ingår där den är utpekad i Göteborgs bevarandeprogram. En utveckling bör istället gå mot en utbyggnad av högst 2 våningar. Där till så bör man i detaljplaneskedet studera vidare möjligheterna för att få in en publik lokal i byggnaden, allt som allt i en utbyggnad av ca 800 – 1000 BTA. Den publika funktionen är en essentiell del av det välbevarade stadsstruktur arv som bevarandeprogrammet lyfter som en viktig aspekt för dess unika status. En lämplig planläggning vore där av en kombination av B och C, Bostäder och Centrumverksamhet.

Det är brist på förskola i området vilket ett flertal planer ger upphov till och de olika planerna tillsammans bör ansvara för att förskoleplatser tillskapas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Planområdet inrymmer ingen allmän plats.

Projektet ser ut att ge ett överskott eller nollresultat för staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Men området är idag till största del bebyggt eller hårdlagd med asfalt. En viss trafikökning är nog rimlig att anta men bör vara ringa då exploateringen föreslås bli liten.

Bedömning ur social dimension

Vidareutveckla ett befintligt sammanhang och tillför en boendeform som saknas i närområdet. Med tanke på den aktuella platsens etablerade läge som social knutpunkt behövs det i planarbetet studeras vidare möjligheten att åstadkomma ett visst inslag av lokaler i byggnadens bottenvåning vilket är positivt för mångfalden inom området. Förslaget har inte fullgod tillgång till god kollektivtrafik men hållplatsläget ligger i näraanslutning till aktuell fastighet, ca 200 meter. Området ligger även nära till rekreation/lek samt skola, dock så kommer behovet av förskola behöva lösas samt se över möjlighet att få till lekyta/gård inom fastigheten.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. I det tidiga skede så har en aspekt identifierats och det är utrymme för lek och rekreation inom fastigheten som behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Fastigheten ligger i stadsdelen Näset inom området Åkered. Ansökan gäller ändring av användningsbestämmelse från C till B för att tillskapa sig möjligheten för uppförande av bostadshus i form av flerbostadshus inom fastigheten. Ansökan redovisar tre möjliga utbyggnadsvolymer för det sökta bostadshuset, alla i tre våningar men med olika exploateringsgrad.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige <2009-02-26>, så anges detta område som ansökan gäller ligga inom inriktningsområdet kustnära områden. Inom kustnära områden ska bostadsformer blandas och byggnation ska ske i anslutning till god kollektivtrafik. Planeringen ska sträva mot att ny bebyggelse uppfattas ha en lokal anknytning, såväl i skala som i arkitektoniskt uttryck.

och markanvändning i markanvändningskartan i ÖP anger bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor med följande beskrivning: Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Området ligger inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering

Gällande stadsplan *Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Näset och Önnared i Göteborg* från 1965, akt 1480K-II-3150, anger C = Centrumändamål för exempelvis klubblokaler, bibliotek, lokaler för hälsa och socialvård, samlingslokaler, butiker och dylikt. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning *Förslag till tomtindelning inom 2kv Bäcklaven i Näset i Göteborg* från 1966, akt 1480K-III-5890.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Det inkomna förslaget stämmer överens med översiktsplanens strategier vad gäller planering i kustnära områden i avseendet att blanda bostadsformer då förslaget syftar till lägenheter i flerbostadshus i ett radhus-/kedjehusområde. Denna del av Västra Göteborg ligger dock inte inom de prioriterade utbyggnadsområdena i stadens strategi för utbyggnadsplanering men platsen uppfyller kravet att vidareutveckla ett befintligt sammanhang och tillför en boendeform som saknas i närområdet.

Med tanke på den aktuella platsens etablerade läge som social knutpunkt behövs det i planarbetet studeras vidare möjligheten att åstadkomma ett visst inslag av lokaler i byggnadens bottenvåning.

Skisserna i ansökan redovisar vidare en allt för hög byggnad, det finns ett behov av att anpassa den efter den kringliggande strukturen, detta gäller även den utformningsmässiga gestaltningen i och med området välbevarade utformning som pekats ut i stadens bevarandeprogram. Här kan då en antikvarisk undersökning behövas. En gårdsmiljö/lektyta behöver tillskapas till de tillkommande lägenheterna.

Under planarbetet måste dagsljus och insyns påverkan studeras gentemot omgivande bebyggelse.

Förslaget har inte fullgod tillgång till god kollektivtrafik men hållplatsläget ligger i näraanslutning till aktuell fastighet, ca 200 meter. Cykelbana ligger strax intill området och kan ta en inom 3km till Frölunda torg och inom 1 mil intill Göteborgs centrum vilket ger goda förbindelser för cykel.

Att ta sig till fots inom närmiljön fungerar väl då området är utbyggt i enlighet med 60-talets trafikseparerings princip. Området ligger även nära till rekreation/lek samt skola, dock så kommer behovet av förskola behöva lösas.

De geotekniska förhållandena är sådana att en geoteknisk utredning kommer behöva göras för att klargöra markförhållandena och lämplig grundläggning samt se på risken för omgivningspåverkan.

Förfarande

Kontoret bedömer att planarbetet kan bedrivas med standardförfarande.

Om det under planarbetet visar sig att villkoren för standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till utökat förfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Det finns ett samband med ytterligare planerad bostadsbebyggelse i närområdet vilket ytterligare på I närområdet finns två pågående detaljplaner som inte innehåller förskolor, men olika antal bostäder; Hammarvägen 0457/14 och Åkerredsvägen 0141/20.

Sammantaget kan det innebära problem med platstillgång om inte de olika planerna tillsammans ansvarar för att förskoleplatser tillskapas.

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att om man ser strikt till bostadsändamålet så har planförslaget en neutral måluppfyllelse, dvs något låg, men där det som lyfter planen är tillförandet av ny bostadsform samt uppdatering av en nedgången kvarter anpassat till dagens förhållanden. Och får man då in C så bibehålls den viktiga uppsamlade och utåtriktade funktion kvarteret har idag.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

Chef Planavdelningen