

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-21

SBN 2026-05-19

Ärendenummer SBF-2023-00932

Handläggare

Elin Tjörnevik

Telefon: 031-368 19 03

E-post: elin.tjornevik@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder och verksamheter vid Växelmyntsgatan (Järnbrott S:103 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder och verksamheter vid Växelmyntsgatan (Järnbrott S:103 m.fl.) inom stadsdelen Järnbrott
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2028 och bedöms ta 4–5 år.

Sammanfattning

Framtiden byggtutveckling AB har inkommit med en planansökan. Det aktuella området består av en parkeringsplats och parkeringsgarage och ligger i direkt anslutning till stadsparken Positivt-Ruddalen. Förslaget innehåller cirka 100 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Området angörs från Växelmyntsgatan.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Förslaget omfattas i översiktsplanens markanvändningskarta för övriga mellanstaden/blandad stadsbebyggelse där befintlig bebyggelse ska kompletteras med ny samtidigt som hänsyn ska tas till områdets befintliga kvaliteter.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Flerbostadshus och radhus enligt planansökan bildar ett gemensamt kvarter som ramar in den gemensamma gården. Flerbostadshusen föreslås i 4–5 våningar och trappas ner mot radhusen i väster. I planarbetet bedöms förslaget behöva omarbetas utifrån flerbostadshusens närhet till befintlig bebyggelse väster om området.

En utveckling av området bedöms som positivt. Beslut om positivt planbesked föreslås.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal kommer att tecknas med intressent. Förslaget innebär en förtätning i ett läge där infrastruktur och service finns utbyggd vilket kräver låga omkostnader för staden till följd av förslaget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Området ligger i anslutning till stadsparken Positivt-Ruddalen och eventuell påverkan på parkområdet behöver studeras. Vid ianspråktagande av naturmark kan negativa ekologiska aspekter förväntas. Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras och potentiellt utredas i detaljplaneskedet men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

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

Bedömning ur social dimension

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till stadsparken Positivt-Ruddalen behöver eventuell påverkan på parkområdets sociala kvaliteter studeras. Bedömningen i detta läge är att ett utökat antal bostäder kan ha positiv påverkan på den upplevda tryggheten längs med Växelmyntsgatan och vidare till entrén till Ruddalen och tennishallen söder om aktuellt område.

Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

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

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger vid Växelmyntsgatan, direkt norr om stadsparken Positivt-Ruddalen. Förfrågan avser att genom detaljplan göra möjligt för cirka 100 bostäder i flerbostadshus och radhus.

Beskrivning av intressentens förslag

Förslaget enligt planansökan avser en nyproduktion av cirka 100 bostäder och syftar till att komplettera området med blandad bostadsbebyggelse. Inom kvarteret ryms åtta radhus och ca 90 lägenheter, en lokal i bottenvåningen på flerbostadshuset samt ett parkeringshus i söder. Bebyggelsen avser ge en stadsmässig karaktär och bidrar till väldefinierade gaturum och en privat gård.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger övriga mellanstaden/blandad stadsbebyggelse och området ligger i delområdet Högsbohöjd och Kaverös. Inriktningen är att i kompletteringsområdet kan befintlig bebyggelse kompletteras med ny, samtidigt som hänsyn tas till områdets befintliga kvaliteter. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar. Någon större förändring vad gäller typ av markanvändning eller av områdets övergripande karaktär, funktion och uppdelning ska inte ske i

kompletteringsområden. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Stadens budget

Enligt stadens budget 2026 ska nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen är att jordbruksmark inte ska bebyggas. Förvaltningen bedömer att struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Flerbostadshus och radhus enligt planansökan bildar ett gemensamt kvarter som ramar in den gemensamma gården. En befintlig trädrad längs Växelmynstgatan bevaras och bebyggelsen föreslås därför placeras något indragen från gatan. Mot öst och Elins gård föreslås bebyggelsen placeras nära gatan. Flerbostadshusen förelås i 4-5 våningar och trappas ner mot radhusen i väster. Radhusen föreslås i västra delarna av området och dess entréer placeras mot befintliga radhus så dessa får samma tillfartsgata.

Övriga styrande dokument

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 förslaget delvis går i linje med förslaget. Inom aktuellt område föreslås förslag till Göteborgs utvidgade innerstad enbostadshus och ett parkeringshus. Förslag enligt ansökan om planbesked avser parkeringshus, enbostadshus samt flerbostadshus.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan akt II-5056 anger kvartersmark för parkering för området. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsmiljö och naturmiljö

Området ligger i nära anslutning till Pennygången som är ett område med högt kulturhistoriskt värde. Växelmynstgatan direkt norr om aktuellt område omnämns i bevarandeprogrammet Moderna Göteborg. Planområdet ligger därmed i en helhetsmiljö med kulturmiljökvaiteter som behöver visas hänsyn.

Nedan följer ett antal punkter som ur ett kulturmiljöperspektiv bör studeras vid framtida detaljplanearbete:

- Ny bebyggelse bör följa den övergripande ordningen med lägre byggnader på höjdens mer flacka delar.
- Hänsyn behöver tas till helhetsmiljöns övergripande karaktär så att rekordårens strukturer förblir avläsbara, innebärande att förslaget bör bygga vidare på Högsbohöjds prägel av gruppvis utformning av bebyggelsen.

- Ny bebyggelse bör ges en gestaltning och materialbehandling som utgår från det specifika sammanhanget.

Trygghet och orienterbarhet i förslagets anslutning till befintlig tennishall behöver studeras. I det skissförslaget som innehåller ett större parkeringshus är detta extra angeläget då det är placerat mycket nära tennishallen och riskerar, i synnerhet eftersom både parkeringshuset och tennishallen lär ha inaktiva fasader, att upplevas som en otrygg miljö att passera.

Söder om området ligger stadsparken Positivt-Ruddalen. I grönstrukturutredning för planprogram för Frölunda beskrevs behovet av att stärka entrén till parkområdet i aktuellt läge.

Bebyggelseförslaget förväntas ta viss naturmark av Ruddalens naturområde i anspråk. Det är angeläget att minimera intrånget då naturområdet har höga naturvärden och sociala värden. Görs ett intrång är det viktigt att göra en naturvärdesinventering tidigt då tidigare utredningar visar att miljön är betydande för skyddade arter av fåglar, fladdermöss, groddjur och eventuellt kräldjur.

I planarbetet bör befintliga träd inventeras och dess påverkan analyseras, avseende bland annat ekosystemtjänster. Längs Växelmyntsgatan finns en trädrad som eventuellt kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer och utreds lämpligheten i tidigt skede.

I planarbetet bedöms förslaget behöva omarbetas utifrån flerbostadshusens närhet till befintlig bebyggelse väster om området. Bedömningen grundas i tidigare rättsfall kopplat till bland annat insyn.

Samband

Ges planbesked för utökad tennishall vid Växelmyntsgatan (Järnbrott 758:66) inom stadsdelen Järnbrott (SBF-2024-00138) behöver dessa samordnas. Kapaciteten på Växelmyntsgatan behöver ses över liksom tillgänglighet till tennishallarna och parkering.

I närområdet pågår/finns det uppdrag för Detaljplan för utbildningslokaler vid Barytongatan inom stadsdelen Järnbrott (SBF-2023-00261), Detaljplan för utvidgning av Västerhedsskolan inom stadsdelen Järnbrott (SBF-2025-00316) och Detaljplan för bostäder vid Riksdalersgatan inom stadsdelen Järnbrott (SBF-2025-01255).

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att det aktuella förslaget i stort går i linje med översiktsplanens intentioner. Området omfattar idag parkering. Förslaget avser en exploatering om cirka 100 bostäder i flerbostadshus och radhus och bedöms komplettera befintlig exploatering i området. Förslaget innebär en förtätning i ett läge där infrastruktur finns utbyggd. I planarbetet behöver hänsyn tas till närbelägen kulturmiljö. I planarbetet bedöms förslaget behöva omarbetas utifrån flerbostadshusens närhet till befintlig bebyggelse väster om området.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör