



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder och förskola vid
Rimfrostgatan (Biskopsgården 830:772 m.fl.) inom
stadsdelen Biskopsgården**

2024-01-08

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
Bedömning.....	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö	6
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	7
Slutsats.....	7
Sammanfattning och slutsats	7
Detaljplanarbete	8

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-00825
Handläggare SBF:	Anna Samuelsson
Stadsområde:	Hisingen
Fastighet:	Biskopsgården 830:751, 830:772, 51:10
Sökande:	Framtiden Byggutveckling AB

Området ligger norra Biskopsgården. Marken används som parkering, parkeringsgarage, och förskola (Flygvädersgatan 13 förskola) inom ett befintligt bostadsområde.

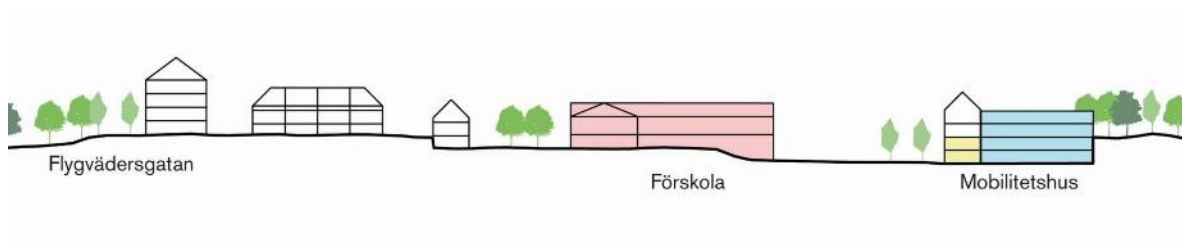
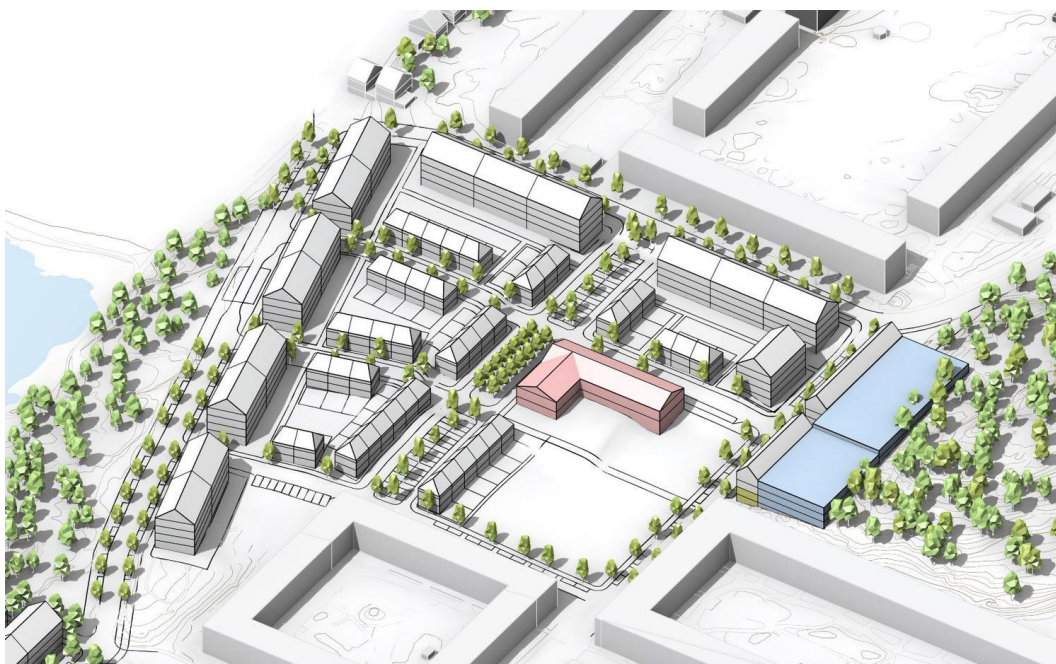
Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 270 bostäder varav cirka 50 radhus och 220 bostäder i flerbostadshus (4 vån). Befintlig förskola (6 avd) ersätts med en ny förskola (8 avd) mitt i området. Förskolans utomhusgård planeras i kombination med en ny bostadsnära park. Förslaget innehåller ett parkeringshus (4 vån) i den östra kanten. Det är en byggnad som även ett servicekontor för bostadsbolaget och innehåller en mindre del bostäder. Det finns en variant av förslaget utan radhus, då är det i stället två vånings flerbostadshus i dessa lägen. Gatustrukturen omdanas i förslaget, Flygvädersgatan förlängs norrut mot Rimfrostgatan och en ny busshållplats tillkommer.

De nya byggnaderna/bostäderna lokaliseras främst på redan ianspråktagen mark (parkeringsytor/parkeringsgarage).



Nuläget- området idag med markparkeringar, garage och förskola i söder.

Skiss på utveckling med flerbostadshus och småhus i ansökan från mars 2023.



Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Där det är relativt stor potential för komplettering, i första hand på redan ianspråktagen mark. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg. Befintliga parker och grönområden ska bevaras. Planansökan bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och dess strategier.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. Förslaget är utformat med grönytor mellan husen, entréer mot gatorna, en ny park i mitt i området samt en omdaning av gator med trädplanteringar. Det ger en stadsmässig utformning som stämmer med trädgårdsstadens principer.

Området för ansökan 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 i stort sett stämmer med analysen.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur osv I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan.

Gällande detaljplaner/stadsplan är från 1962 akt 1480K-II-3057 och anger parkering, allmän plats och prickmark för aktuellt område. Genomförandetiden har gått ut.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2023-10-24 att godkänna Program för Biskopsgården

Bedömning

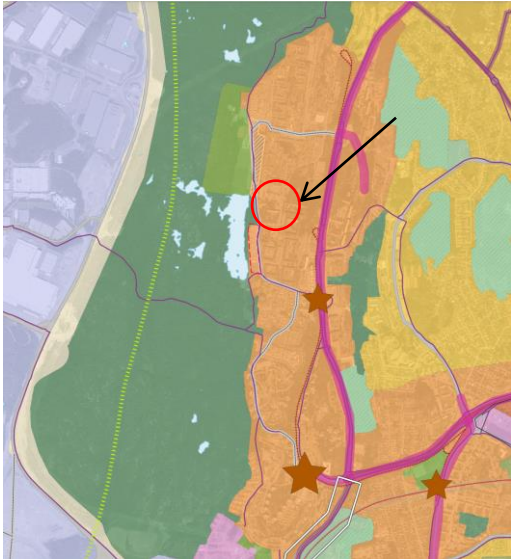
Översiktlig planering

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma överens med översiktsplanens strategier för mellanstadens centrala områden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen.

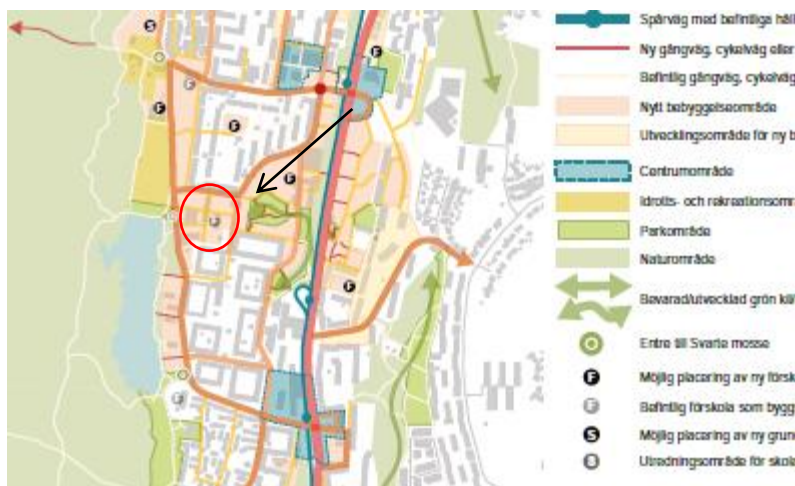
Enl ÖP ska inriktningen vara den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förslaget är utformat med grönytor mellan husen/på gårdarna och att gatan får en mer stadsmässig utformning, vilket stämmer väl med trädgårdsstadens principer. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur osv I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan.

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma med Program för Biskopsgården (2023), både i innehåll och struktur.

Förslaget är i linje med översiktsplan och program.



Ansökningsområdet ligger inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt ÖP.



Ansökningsområdet ligger inom nytt bebyggelseområde enligt programmet (2023).

Stadsmiljö

De aktuella platsen och dess närmiljö präglas bostadshus i rött tegel (3-4 vån) trädkantade gator och grönytor med inslag av berghällar. I den södra änden en förskola (en våning) med gul träfasad. Mellan dessa en stor öppen yta med låga garagelängor växelvis med markparkerings-platser. I nuläget upplevs den stora parkeringen som en barriär mellan bostadsområdena. Miljöerna är utformad för 1960-70 talets behov och bedöms kunna hantera ytterligare bebyggelse.

Förslaget med förtätning och nya bostäder längs Rimfrostgatan och Flygvädersgatan bedöms ha positiva effekter för stadsbilden och bidrar med att läka samman bostadsområdena Norra Biskopsgården och Länsmansgården.

Nya bostäder och mer människor samt omdaning av gator mildrar de negativa barriärerna samt bidrar med liv och rörelse. Med väl utformning kan bebyggelse särskilt stärka upp

Flygvädersgatan. Fler boende och eventuellt lokaler i bottenplan kan bidra till liv så att både gatan den gröna miljön mot Svarte Mosse upplevs mer trygg och trevlig.

Även infrastrukturdelarna i förslaget har stora fördelar, att nya gatustråk tillkommer mellan Länsmansgården/Biskopsgården samt att dessa gestaltas väl, exempelvis med trädtrader som illustrerats. Nya busshållplatser som tillkommer en typ av nya målpunkter närmare bostäderna är också värdefullt för stadsmiljön.

Den nya parkmiljön som planeras i kombination med förskola mitt i området är ytterligare en väldig positiv aspekt för den nya stadsmiljön och helheten.

Utmaningar till nästa skede är anpassning till topografin, det är stora nivåskillnader för flera ytor för ny bebyggelse och befintliga gator som Rimfrostdgatan. Det är viktigt att nya sys ihop väl med omgivningen.

Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten till parkområdet bör inte försämrats, ex v när Flygvädersgatan förlängs. Entrén till idrottsområdet invid Svarte Mosse har potential att kunna utvecklas. Exempelvis med någon form av fokuspunkt invid de nya gatudragningarna.

Det finns gott om befintliga träd längs gatorna Rimfrostdgatan och Flygvädersgatan och dessa är värdefulla, ev biotopskyddade. Det bör undersökas om befintliga träd går att inordna i nya strukturerna.

Inga särskilda kulturmiljövärden har framkommit i detta tidiga skede.

Återinträdande av strandskydd bör inte påverka kommande exploatering men föreslås att det diskuteras tidigt med Länsstyrelsen.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Denna ansökan om planbesked är planerad att ingå i en detaljplan som är under uppstart: *Detaljplan för bostäder, skola och kollektivtrafikstråk vid Svarte mosse inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, Etapp 1 (SBF-2023-01512).*

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 270 bostäder varav cirka 50 radhus

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier, samt med program Biskopsgården.

Förslagets utbyggnad med mer bostäder i Biskopsgården är ett angeläget behov för staden. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet.

Få frågor har identifierats där det finns behov av att utreda vidare. En aspekt är befintliga träd längs gatorna Rimfrostgatan och Flygvädersgatan och att dessa är värdefulla för stadsbilden, ev biotopskyddade. Det bör undersökas om befintliga träd går att inordna i nya strukturerna. Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten till parkområdet bör inte försämrats, ev kan den förbättras ytterligare, vilket är en annan aspekt att klargöra. Inga särskilda kulturmiljövärden har framkommit i detta tidiga skede.

Återinträdande av strandskydd bör inte påverka kommande exploatering men föreslås att det diskuteras tidigt med Länsstyrelsen.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdragats bedöms området som lämpligt för detaljplaneläggning.

Detaljplanarbete

Begäran med föreslagen bebyggelsen och förtätning i Biskopsgården bedöms positiv och lämpligt att pröva i detaljplan.

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med exploatör.