

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-21

SBN 2025-02-04

Diarienummer SBF-2024-00627

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder längs Byalagsgatan (Kyrkbyn 91:1, 36:1 och 36:2) inom stadsdelen Kyrkbyn

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder längs Byalagsgatan (Kyrkbyn 91:1, 36:1 och 36:2) inom stadsdelen Kyrkbyn.
2. Planarbetet bedöms kunna påbörjas år 2026 och bedöms ta cirka 2 till 3 år.

Sammanfattning

Begäran om planbesked gäller nybyggnad av bostäder inom Kyrkbyn och längs gatorna i området; Sotérusgatan, Eketrägatan, Stålhandskegatan och Byalagsgatan. Området föreslås kompletteras med lamell- och vinkelbyggnader i fyra till fem våningar. Sammanlagt cirka 360 nya bostäder. Området är idag ett befintligt bostadsområde med parkmark, små platser och Kyrkbytorget som central punkt.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och nära kollektivtrafik.

Förslaget bedöms delvis vara förenligt med stadens strategi för stadsbyggande i kvartersstad- och trädgårdsstadsstruktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Området berörs av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, den historiska stadsplaneanalysen och är delvis i linje med den. Enligt analysen ska kvarteren utformas som kringbyggda med slutna gårdar vilket inte helt motsvaras av förslaget.

Kyrkbyn är ett värdefullt exempel på 1950-talets stadsplanering och byggande. Området som helhet har kulturhistoriskt värde med sin tidstypiska stadsplanering som ”grannskapsenhet” och ingår i stadens kulturmiljöprogram. Förslaget för ny bebyggelse bör kunna inpassas i denna miljö men det behöver utredas på en övergripande nivå så som kulturmiljö, stadsbild och natur- och parkmiljö.

Positivt planebesked föreslås till en mindre del av förslaget, tre bostadshus invid Byalagsgatan ca 50 bostäder. Dessa är väl avgränsade i stadsrummet samt att marken redan är ianspråktagen. Bostäderna ligger inom kulturintressant område och dessa aspekter behöver utredas vidare ihop med stadsbilden med mera.

En mindre del bostäder kan påbörjas i detaljplan, men utredningsbehov för helheten kvarstår. Planeringen bör fortsätta med ett planprogram för att uppnå en bättre helhet i området. Ansöknings-förslaget vill pröva fler bostäder i Kyrkbyområdet, samtidigt finns det planer för utveckling även av stadens mark längs med Sotérus- och Dysiksgatorna. Strukturella frågor som placering av ny bebyggelse så att ett effektivt markutnyttjande uppnås både inom området och utmed befintliga och omdanade gator, kulturmiljön i hela bebyggelseområdet, behov av förskola/skolplatser samt hantering av kommande genomförandekostnader. Programmet bör omfatta bebyggelseområdet Kyrkbyn och stråket från Hjalmar Brantingssgatan via Soterusgatan till Dysiksgatan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

I det tidiga skede som förprövningen är har kontoret inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det finns ekologiska värden i park- och rekreationsytorna i området, vissa träd är ex v biotopskyddade. Naturinventering/ trädinventering föreslås.

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

Bedömning ur social dimension

Det mest angelägna att utläsa ur denna dimension är hämtat från Socialförvaltningen Hisingens synpunkter på ärendet som finns bilagt i förprövningsrapporten;

Området karaktäriseras idag av offentliga ytor och rymd mellan husen. Här finns stora gräsytor i direkt anslutning till husen som i många fall är bilfria. Hur påverkas områdets karaktär och livet i området av föreslagen utveckling? Exempelvis utblickar, överblickbarhet, möjlighet för barn att röra sig på egen hand, möjlighet till lek och utomhusaktivitet samt privatisering av bostadsgårdar.

Boende och brukarnas behov behöver beaktas i utveckling av området. Möjlighet till blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Hur löses exempelvis säkra skolvägar till förskole- och grundskola.

En SKA/BKA-process bör påbörjas tidigt under planarbetet för att stödja en utveckling mot en mer barnvänlig och socialt hållbar stad.

Bilagor

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

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Förslaget består av en bebyggelsekomplettering på flera platser i området runt Kyrkbytorget; längs gatorna Sotérusgatan, Eketrägatan, Stålhandskegatan och Byalagsgatan. Området föreslås kompletteras med lamell- och vinkelbyggnader i fyra till fem våningar. Sammanlagt cirka 360 nya bostäder. Området är idag ett befintligt bostadsområde med parkmark, små platser och med Kyrkbytorget som central punkt.

Styrande dokument och tidigare beslut

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2022 för mellanstadens centrala områden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen. Sotérusgatan pekas ut i översiktsplan som ett framtida omvandlingsstråk och Kyrkbytorget är utpekad som en lokal tyngdpunkt som ska stärkas. Det finns även park- och natur- och rekreationsvärden inom bebyggelseområdet enligt översiktsplan, där parkområdet Byabacken ska utvecklas som stadsdelspark.

Förslaget bedöms delvis vara förenligt med stadens strategi för stadsbyggande i kvartersstad- och trädgårdsstads-struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Området för planbesked berörs av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, den historiska stadsplaneanalysen (2016 – 2018) och är delvis i linje med den. Enligt analysen ska kvarteren utformas som kringbyggda med slutna gårdar vilket inte helt motsvaras av förslaget. Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.

Kyrkbyn är en välbevarad 1950-talsmiljö. Området för planbesked ingår i stadens bevarandeprogram för kulturmiljö. Tillskott i området behöver utgå ifrån de värden som området besitter.

Sotérusgatan som ett framtida omvandlingsstråk behöver studeras vidare, från Hjalmar Brantingssgatan via Sotérusgatan till Dysiksvägen. Det finns potentialen för omvandling av stråket men kollektivtrafikens markanspråk och gatusektion behöver utredas.

Det finns flera skäl till att utreda de övergripande förutsättningarna. Förutom denna ansöknings förslag finns det planering för utveckling av stadens mark i området, vilket behöver behandlas ihop. Förslagen på stadens mark i närområdet Dysiksgatan och förskola Äringsgatan

Gällande detaljplan för största delen är en stadsplan från 1948.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Begäran om planbesked gäller nybyggnad av bostäder inom Kyrkbyn och längs gatorna i området; Sotérusgatan, Eketrägatan, Stålhandskegatan och Byalagsgatan. Området

föreslås kompletteras med lamell- och vinkelbyggnader i fyra till fem våningar. Sammanlagt cirka 360 nya bostäder. Området är idag ett befintligt bostadsområde med parkmark, små platser och Kyrkbytorget som central punkt.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och nära kollektivtrafik.

Förslaget bedöms delvis vara förenligt med stadens strategi för stadsbyggande i kvartersstad- och trädgårdsstadsstruktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Området berörs av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, den historiska stadsplaneanalysen och är delvis i linje med den. Enligt analysen ska kvarteren utformas som kringbyggda med slutna gårdar vilket inte helt motsvaras av förslaget.

Kyrkbyn är ett värdefullt exempel på 1950-talets stadsplanering och byggande. Området som helhet har kulturhistoriskt värde med sin tidstypiska stadsplanering som ”grannskapsenhet” och ingår i stadens kulturmiljöprogram. Förslaget för ny bebyggelse bör kunna inpassas i denna miljö men det behöver utredas på en övergripande nivå så som kulturmiljö, stadsbild och natur- och parkmiljö.

Positivt planebesked föreslås till en mindre del av förslaget, tre bostadshus invid Byalagsgatan. Dessa är väl avgränsade i stadsrummet samt att marken redan är ianspråktagen. Bostäderna ligger inom kulturintressant område och dessa aspekter behöver utredas vidare ihop med stadsbilden med mera.

En mindre del bostäder kan påbörjas i detaljplan, men utredningsbehov för helheten kvarstår. Planeringen bör fortsätta med ett planprogram för att uppnå en bättre helhet i området. Ansöknings-förslaget vill pröva fler bostäder i Kyrkbyområdet, samtidigt finns det planer för utveckling av stadens mark längs med Sotérus- och Dysiksgatorna.

Strukturella frågor som placering av ny bebyggelse så att ett effektivt markutnyttjande uppnås både inom området och utmed befintliga och omdanade gator, kulturmiljön i hela bebyggelseområdet, behov av förskola/skolplatser samt hantering av kommande genomförandekostnader. Programmet bör omfatta bebyggelseområdet Kyrkbyn och stråket från Hjalmar Brantingssgatan via Sotérusgatan till Dysiksgatan.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett stadsutvecklingsförslag för utökad förskola Äringsgatan är under handläggning (SBF-2024-00951). Samt ett kommande stadsutvecklingsförslag väster om Sotérusgatan och längs Dysiksgatan.

I förslagen på stadens mark är slutsatsen att dessa behöver studeras i ett planprogram och att det behöver samordnas med aktuellt förslag.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan