



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-01

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-01527

LIS Dnr 2022-0434

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder m.m. vid Friskvåderstorget (Biskopsgården 51:15) inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder m.m. vid Friskvåderstorget (Biskopsgården 51:15) inom stadsdelen Biskopsgården
2. Införlivas i pågående planarbete, detaljplan för bostäder, skola och kollektivtrafikstråk vid Svarte mosse inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, Etapp 1, SBF-2023-01512.

Sammanfattning

Förslag till beslut: positiv planbesked

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta inom en fastighet i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 160 bostäder.

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. Stadsmiljön bedöms kunna hantera ett tillskott och det kan bli gynnsamt ur flera aspekter. Mer boende kan bidra med folkliv och trygghet på torget och angränsande gator. Friskvåderstorget kan få en bättre struktur och avgränsning.

Det finns detaljer och aspekter som behöver förfinas i skissförslaget, byggnadernas placering, möjligheten till slutna kvartersformer, utformningen av Friskvåderstorget, gestaltning av Flygvådersgatan samt den arkitektoniska kvaliteten för nya byggnader med mera. I fortsatt planarbete behöver det utvecklas gemensamt med staden, för en bra helhet och möte mellan allmän plats och kvartersmark.

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Förslaget med bostäder ligger inom kvartersmark för den aktuella fastigheten Biskopsgården 51:15. Men förslaget visar på en ambition även för det omgivande gator och torg, Friskvaderstorget och Flygvädersgatan. Ambitionen i förslaget är förbättringar och kvalitetshöjning inom gator och allmän plats, vilket är positivt. Det är angeläget att ta ett grepp om flera utmaningar på samma gång och försöka lösa dem i samma planarbete. Det kommer ge upphov till kommunala inventeringar, investeringar i allmän plats som kommer att belasta exploateringen. Det är dock inte uppskattat i detta tidiga skede som förprövningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det aktuella området är idag ianspråktaget för handel, parkering och lektyta.

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

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020.

Det finns en hel del dialoger på programnivå (Program för Biskopsgården 2023) bland annat workshops med en föreningsgrupp och en ungdomsgrupp genomfördes av Hyresgästföreningen. Det finns material att ta del av och arbeta vidare med från programmet som gäller ansökningsområdet, speciellt för Friskvaderstorget finns input. Ungdomsgruppens förslag för Friskvaderstorget var bland annat:

” Ungdomsgruppens förslag innehåller en ny byggnad istället för parkeringen, med en kombination av service, mötesplatser, fritidsgård och bostäder samt ett lite café med grästak. Vidare vill de möblera torget framför skivhuset med något trevligt istället för de meningslösa stolarna. Mer grönt (på torget men också mot Flygvädersgatan), fler växter, vattenspel på torget och en plaskdamm. Den eftersatta lekplatsen på torget behöver underhållas, den kan bli en vattenpark. De föreslog också förbättrad service i bottenvåningen av det stora skivhuset, i form av apotek, större vårdcentral, polisstation, större bibliotek och fler butiker.”

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

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport
3. Friskvaderstorget, skiss

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Fastigheten ligger norra Biskopsgården inom ett befintligt bostadsområde runt Friskvåderstorget, torget ingår i ansökningsförslaget. Inom fastigheten finns i nuläget en 1-vånings lokal för handel omgiven av parkering /angöring. Samt norr om den en öppen plats med lektya invid Friskvåderstorget.

Förslaget består två kvarter med nya bostäder 4 till 5 våningar. Totalt ca 160 bostäder. Lokaler och parkering i bottenvåningar

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. Planansökan bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och dess strategier.

Enligt översiktsplan ska inriktningen vara den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förslaget är utformat med två kvarter, så gott som kringbyggda och med en enhetlig höjd vilket delvis stämmer med kvartersstadens principer.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur osv Förvaltningen har synpunkter på förslaget, att den arkitektoniska kvalitén kan höjas samt förslagets gestaltning, se bilaga 03 Friskvåderstorget skiss.

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. Förslaget bedöms i stort sett vara förenligt med analysen, främst stämmer det med kvartersstrukturen, något mindre stämmer det med strukturen på torget.

Gällande detaljplaner/stadsplaner är från 1958 akt 1480K-II- som anger handel, parkering och prickmark. Genomförandetiden har gått ut.

För det aktuella området gäller tomtindelning från 1958, 1480K-III-4974

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2023-10-24 att godkänna Program för Biskopsgården

Program med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta inom en fastighet i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 160 bostäder.

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. Stadsmiljön bedöms kunna hantera ett tillskott och det kan bli gynnsamt ur flera aspekter. Mer boende kan bidra med folkliv och trygghet på torget och angränsande gator. Friskvåderstorget kan få en bättre struktur och avgränsning.

Det finns detaljer och aspekter som behöver förfinas i skissförslaget, byggnadernas placering, möjligheten till slutna kvartersformer, utformningen av Friskvåderstorget, gestaltning av Flygvådersgatan samt den arkitektoniska kvaliteten för nya byggnader med mera. I fortsatt planarbete behöver det utvecklas gemensamt med staden, för en bra helhet och möte mellan allmän plats och kvartersmark.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förslaget är utformat med två kvarter, så gott som kringbyggda och med en enhetlig höjd vilket delvis stämmer med kvartersstadens principer.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur. Förvaltningen har synpunkter på förslaget, att den arkitektoniska kvaliteten kan höjas, bland annat att loftgångar inte är lämpligt mot torget. Samt förslagets gestaltning, se bilaga 03 Friskvåderstorget skiss.

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. Förslaget bedöms i stort sett vara förenligt med analysen, främst stämmer det med kvartersstrukturen, något mindre stämmer det med strukturen på torget.

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 detaljplanläggning.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Detta planbesked är planerat ingå i en kommande detaljplan som är under uppstart:

Detaljplan för bostäder, skola och kollektivtrafikstråk vid Svarte mosse inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, Etapp 1 (SBF-2023-01512).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan