

Förprövningsrapport

**Planbesked för flerbostadshus vid Anekdotgatan
(Backa 866:266) inom stadsdelen Backa, dnr SBF-
2023-01362**

2024-03-27



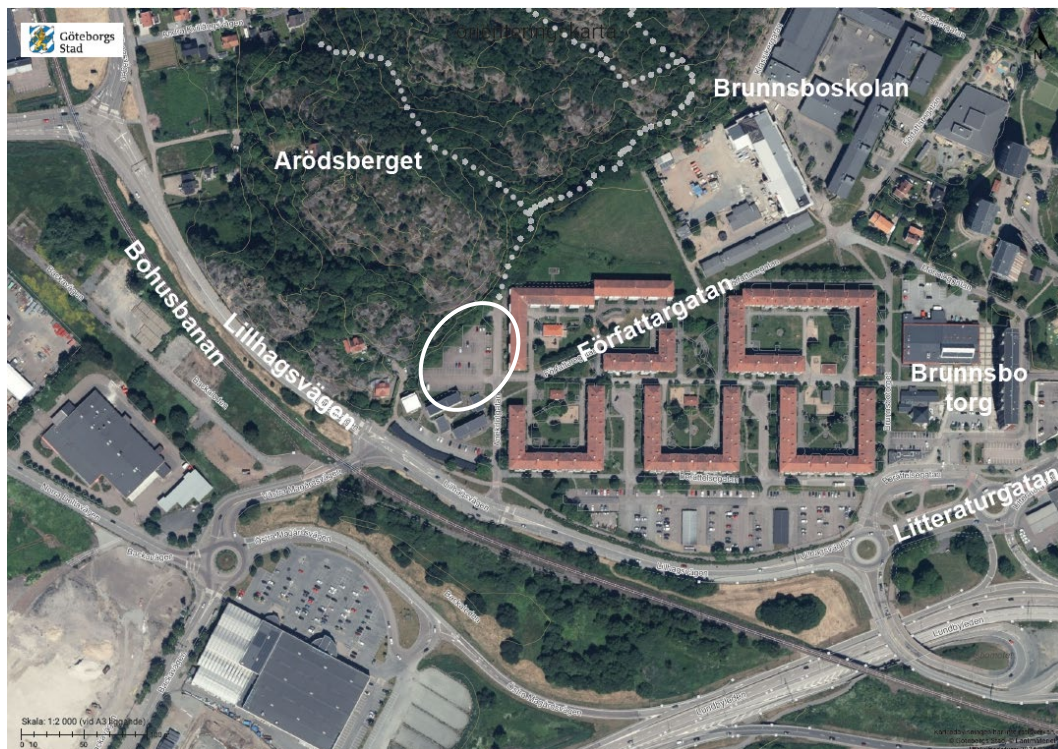
Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning.....	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö.....	6
Kommunal service.....	6
Trafik och parkering	6
Teknisk försörjning och mark	7
Miljö- och hälsoaspekter	7
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	8
Slutsats.....	9
Sammanfattning och slutsats	9
Detaljplanarbete	9
Planeringsunderlag	9

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-01362
Handläggare SBF:	Karin Fäldner
Stadsområde:	Centrum norr
Fastighet:	Backa 866:266
Sökande:	Fastighetsägaren, privatperson

Området ligger i Brunnsbo vid Anekdotgatan, direkt söder om Arödsberget. Ca 1 km från Hjalmar Brantingsplatsen och ca 2 km från Göteborgs centrum. Marken används idag som parkering, en helt asfalterad yta förutom en smal randzon intill berget med träd/större buskar och gräs.



Området är detaljplanerat och nuvarande detaljplan tillåter endast parkering på aktuell yta. Idag används den enligt gällande detaljplan. Området ligger i anslutning till större pågående planläggning av område kring Litteraturgatan, Brunnsbo och Lillhagsvägen – detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo.

Förslaget innebär en utökning av intilliggande bostadsområde med ca 55 lägenheter, ca 6000 kvm BTA i flerbostadshus. Befintlig markparkering behöver till viss del ersättas, inkommet förslag är att dela upp den i mindre områden, fortsatt markparkering.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen.

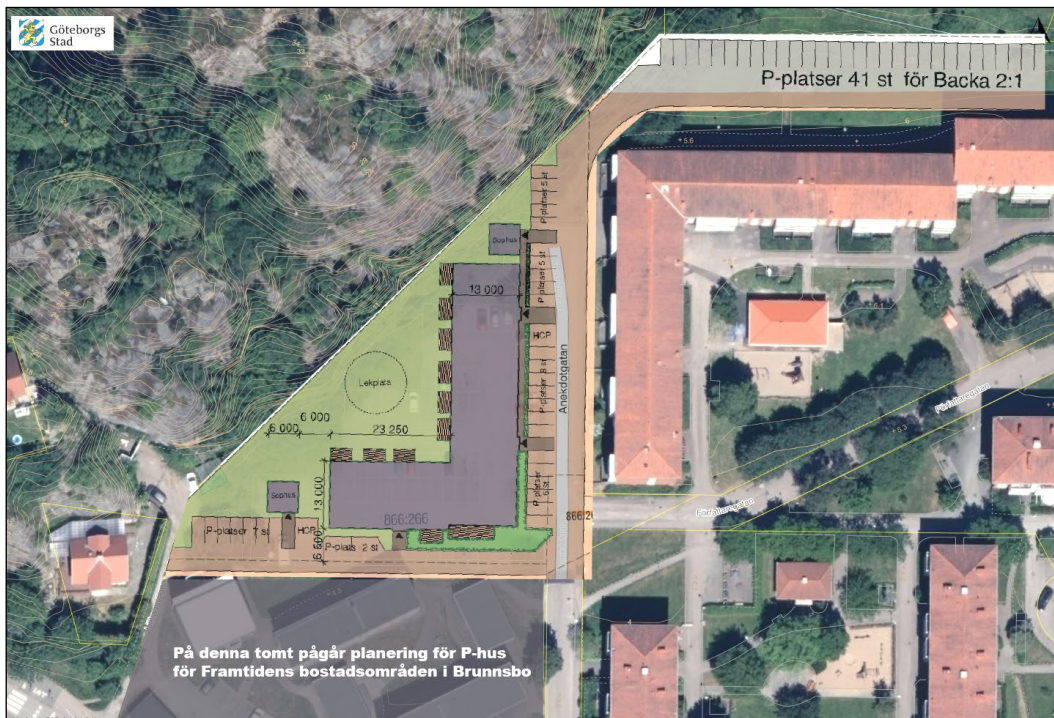


Bild: Situationsplan (ARTkitekt design AB och Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)



Bild: Illustrationsbilder av tänkt byggnation (ARTkitekt design AB, 2024)

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger utvidgad innerstad, blandad stadsbebyggelse. Aktuellt område ligger också nära kommande bytespunkt för kollektivtrafik, inklusive pendeltågstation vid Brunnsbo, samt den utpekade tyngdpunkten Brunnsbo torg.

Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Bevarandeprogram

I Göteborgs bevarandeprogram ingår det intilliggande bostadsområdet (66:B). Bostadsområdet omfattar välbevarade och tidstypiska byggnader från 1960-talet. Byggnaderna är uppförda kring halvslutna rektangulära gröna gårdarum och genom bostadsområdet leder en gågata med trädplantering.

GUI

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. Området för aktuell ansökan om planbesked är redovisat med slutna kvartershörn mot stadsplaneanalysens illustrerade huvudstråk.



Bild: Historisk Stadsplaneanalys.

Detaljplan

Gällande stadsplan akt 1480K-II-2963 anger parkeringsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget ligger väl i linje med översiktsplanens inriktning, nära till både utpekad nod, tyngdpunkt och kollektivtrafik. Det utnyttjar redan ianspråktagen mark och bidrar till trafikstrategin genom sitt läge och en minskning av lättillgängliga parkeringsplatser.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Ytans storlek samt de topografiska förutsättningarna utanför fastigheten gör att ett slutet kvartershorn är det som låter sig göras till skillnad från ett helt slutet kvarter. Detta stämmer också väl i kontexten med det intilliggande bevarandområdet.

Stadsmiljö



Bild: Den aktuella platsen från sydost. Foto Stadsbyggnadsförvaltningen 2023.

Förslagets utformning stämmer väl överens med bevarandoområdets halvslutna kvartersstruktur i fyra våningar. Förslaget är något högre med sina fem våningar men bör inte störa i skalan, det har även berget bakom sig. Det skiljer sig åt i takutformning då befintliga kvarter har valmat tak, vilket kan behöva bearbetas i detaljplanearbetet. Materialmässigt illustreras fasad med rött tegel vilket även befintligt område har. Det redovisas med tydlig sockel och takfot, samt sadeltak.

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. Det illustrerade förslaget bedöms stämma väl med detta.

Fler bostäder i den nya bytespunktens närhet är önskvärt även om det inte bidrar till översiktsplanens önskade funktionsblandningen. Men detta ligger inte vid huvudstråk eller nod, utan ger snarare bättre underlag för närliggande sådana.

För allmänheten är anslutning till stigen upp på Arödsberget viktig att säkerställa.

Planen bedöms initialt kunna behandlas med en social komplexitetsnivå 2.

Kommunal service

Förskolor finns 300 till 400 meter bort längs Författargatan. En ny förskola planeras strax öster om fastigheten. Grundskola F-9 finns ca 300 meter bort vid Klassikergatan. Dock fyller inte dessa fullt ut kommande behov för stadsdelen som helhet. På Brunnsbo torg finns idag service i form av dagverksamhet för äldre samt kyrka och livsmedelsbutik, med mera.

Arödsberget är utpekad som friluftsområde av Idrott och föreningsförvaltningen och det finns gångstig som leder upp på berget i Anekdotgatans förlängning, vilket är en koppling som bör säkerställas för allmänheten. Brunnsbo lider i övrigt brist på allmän park i närmiljö.

Trafik och parkering

Området är mycket lämpligt för mobilitetsåtgärder med sin närhet till kollektivtrafik av flera slag och cykelvägnät. Skolväg inom bilfritt område.

Framtiden planerar för ett parkeringshus på sin intilliggande fastighet där viss samordning bör kunna ske. Den befintliga markparkeringen har låg beläggning men parkerings- och mobilitetsutredning för befintliga bostäder samt tillkommande behöver göras.

Teknisk försörjning och mark

En ny gatuanslutning till Anekdotgatan från Lillhagsvägen kommer att krävas via Berättelsegatan vilket planeras för i pågående detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo.

Marken består av postglacial lera med djup om 0 till 35 meter enligt karta, ej klassad med förutsättningar för skred. Det finns topografiska förutsättningar för bergras vid nordvästra gränsen.

Miljö- och hälsoaspekter

Naturmiljö

Marken är ianspråktagen och mestadels asfalterad. Den angränsar naturmark, Arödsberget med kala hållar, samt träd intill bergvägg vänd mot sydost med obefintligt buskskikt. Brynzonen längre österut bedöms ha naturvärde klass 2. Randzonsbiotopen kan påverkas genom ökad skuggning och ändrad skötsel.

Mindre hackspett

Området ligger i utkanten av område klassat som "lämpligt" habitat för mindre hackspett, vilket är den lägre klassningen. En byggnation torde inte påverka nämnvärt.

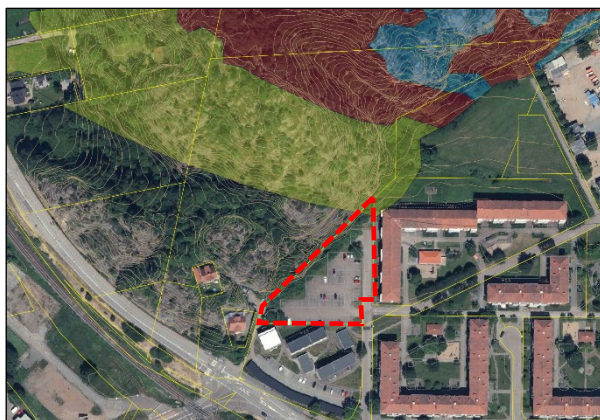


Bild: Ur "Kartering av biotoper för, samt inventering av, mindre hackspett i fyra områden i Göteborgs Stad" 2023.

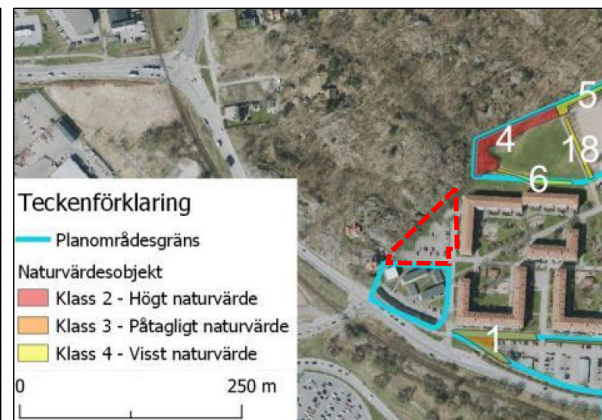


Bild: Ur "Naturvärdesinventering för detaljplan för bostäder och förskola i Brunnsbo i Backa, 2023-10-15"

Risk

E6, Lundbyleden och Bohusbanan är transportleder för farligt gods. Exploatering nära dessa leder förutsätter skyddsåtgärder eller skyddsavstånd.

Riskutredningen som är gjord inom detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo, säger att riskläget är hanterbart, och denna fastighet ligger inte närmre än befintliga bostäder. Den gjorda riskutredningen kan dock behöva kompletteras.

Hälsa

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. Bullerkarteringen är dock gjord när de tillfälliga studentbostäderna och garagelängan fanns på plats. En bullerutredning med planerade förutsättningar behöver därför tas fram. Bullerutredningen behöver visa att

riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och på uteplatser.

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Planläggningen är beroende av pågående planläggning för detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo, diarienummer SBF 2023-00408. Den har ett direkt beroende till den tänkta parkeringsanläggningen på fastighet Backa 866:704, ny anslutning till Lillhagsvägen inklusive ny tillfart för villorna västerut, Backa 866:260 och 866:261.

Den har ett indirekt samband till pågående GFS för spårväg i Litteraturgatan samt GFS för bytespunkt vid torg och ny pendeltågsstation.

Vidare bör områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering eftersträvas.

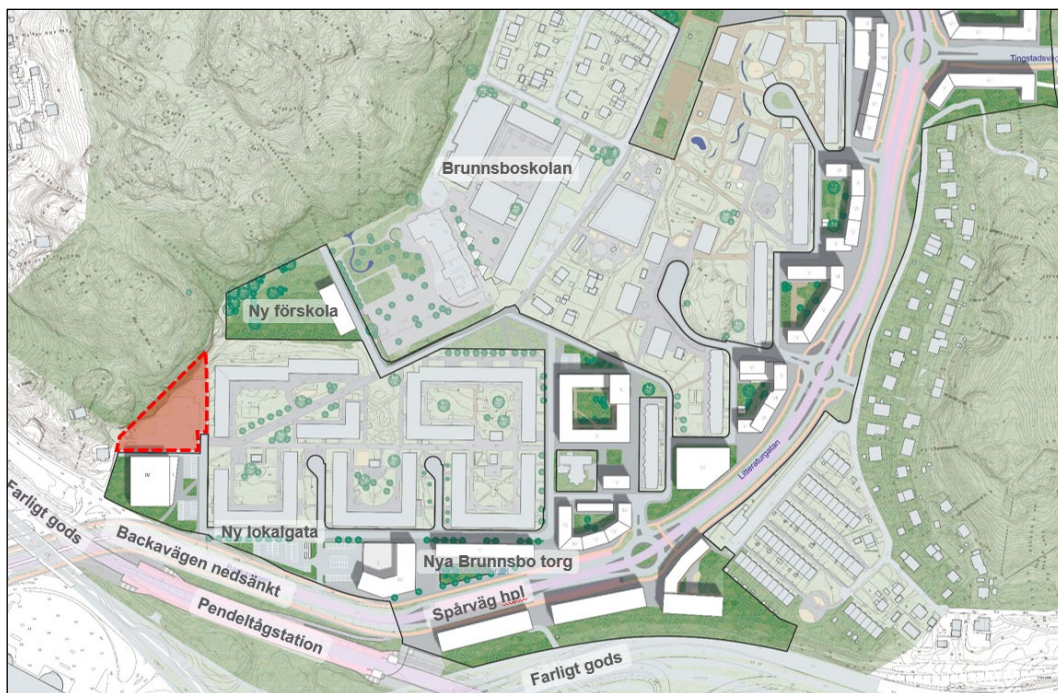


Bild. Skiss från pågående arbete med detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo, med markeringar relevanta för detta planbesked. (Stadsbyggnadsförvaltningen 2024)

Beträffande skyfall så kan det eventuellt finnas beroenden eller samband till planering inom Backaplansområdet också.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget som illustreras innebär ett halvslutet kvarter i fem våningar med sadeltak och slutet kvartershörn, tydlig sockel och takfot, fasad i tegel. Det innebär en utökning av intilliggande bostadsområde med ca 55 lägenheter i flerbostadshus. Det stämmer gestaltningsmässigt väl in i intilliggande kontext med halvöppna kvarter och gröna gårdar, liksom skalan.

Förslaget ligger väl i linje med översiktsplanens inriktning, nära till både nod, tyngdpunkt och kollektivtrafik. Det utnyttjar redan ianspråktagen mark och bidrar till trafikstrategin genom sitt läge. Det bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Förvaltningens bedömning är att förslaget är lämpligt att pröva i detaljplan.

Detaljplanarbete

Gestaltningen och parkeringsfrågan är centrala i ett kommande detaljplanearbete. Också fastighetsrelaterade åtgärder för anslutning till villorna samt allmänhetens tillgång till gångstig upp på Arödsberget.

Knäckfrågor som har identifierats i bedömningen.

- Potentiella intressekonflikter mellan berörda fastighetsägare samt mellan allmänna/enskilda intressen
- Parkering för befintliga och tillkommande bostäder

Planeringsunderlag

Sökanden har begärt att få veta vilka planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid en kommande planläggning. Med planeringsunderlag avses här faktabetonat material såsom utredningar, inventeringar eller beskrivningar av befintliga förhållanden. Vem som har gjort utredningen ska framgå i handlingen (företagsnamn och organisationsnummer). Utredningar som utgör underlag för detaljplan ska kunna publiceras på kommunens webbplats. Det innebär att de färdiga handlingarna måste klara gällande lagkrav på tillgänglighet till digital offentlig service, samt att användandet av personuppgifter i handlingarna ska minimeras.

Om sökanden tar fram planeringsunderlag innan planläggning påbörjas så bör underlagen inte innehålla bedömningar om planförslagets utformning eller lämplighet. Utredningar där olika perspektiv behöver beaktas och många intressenters behov och önskemål värderas och tillvaratas ska genomföras av stadsbyggnadsnämnden.

För att utredningar ska kunna användas som underlag behöver de vara gjorda av sakkunnig med rätt kompetens. Namn på utredare ska meddelas till stadsbyggnadsnämnden vid behov. Stadsbyggnadsnämnden avgör vilka utredningar som kan användas i planarbetet. Det finns alltså ingen garanti att framtagna utredningar enligt nedan accepteras.

Planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp.*
- *Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt MB, t ex vid tillståndsprövning)*
- *Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.*

- *Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.*
- *Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service.*
- *Dialog med Framtiden AB angående parkeringsanläggning på fastighet Backa 866:704 samt utrymme för angöring till Backa 866:260 och 866:261*

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- *Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys*
- *Samlingskarta ledningar*
- *Risikanalys (eventuellt komplettering av den som är gjord inom Detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo)*
- *Bullerstudier/bullerutredning (trafik)*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*