



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-01

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-00828

Handläggare

Anna Samuelsson

Telefon: 031-368 17 19

E-post:

anna.ulrika.samuelsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Flygvädersgatan (Biskopsgården 64:1, 730:532 m.fl.) inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder vid Flygvädersgatan (Biskopsgården 64:1, 730:532 m.fl.) 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

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta inom två fastigheter i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 144 bostäder.

Förslaget är bearbetat efter ansökan och är ändrat i strukturen, främst i det södra kvarteret. Förslaget innehåller nu en 1- vånings byggnad mot gatan och en öppen plats/aktivitetsyta längs i söder. Därmed kan föreningsverksamhet på platsen bibehållas men ges en ny utformning. Som en följd blev antal bostäder minskat.

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. Utformningen av det södra kvarteret som relativt öppet mot grönområdet/Svarte Mosse är positivt för stadsbilden.

Ett par frågor har identifierats att utreda vidare inför ett nästa skede. Att bebygga invid Svarte Mosse, ett relativt orört grönområde är problematiskt. Naturmiljöfrågor behöver utredas vidare, bland annat om fåglar och ev fladdermus. Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten bör inte försämrast.

Strandskydd (Svarte mosse) kan vara en intressekonflikt som kan påverka projektet. Tidig dialog med länsstyrelsen rekommenderas.

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.

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Förslaget ligger inom kvartersmark och bedöms inte ge upphov till några större kommunala inventeringar. Men i det här tidiga skede som förprovningen är har kontoret inte funnit några bedömningar/aspekter på frågan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Det aktuella området är idag ianspråktaget som kvartersmark för parkering.

Enligt programmet (2023) är området Svarte mosse av extra stor betydelse, inte bara för Biskopsgården utan för stora delar av Hisingen, och planeras utvecklas till en stadspark.

Naturmiljöfrågor behöver utredas vidare, bland annat om fåglar och ev fladdermus kan påverkas.

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

Bedömning ur social dimension

Föreningen Neutrala Ungdomsföreningen i Norra Biskopsgården huserar för närvarande i lokaler på Flygvädersgatan 8 på den södra delen av ansökansområdet och på sökandes fastighet. Socialförvaltningen Hisingen har sedan tidigare beviljat denna föreningsbidrag, då det är en ideell förening som bedriver en bred verksamhet för unga i området bland annat med läxhjälp samt idrottsaktiviteter med målsättningen att arbeta förebyggande mot våld, droger, kriminalitet och motsättningar. Socialförvaltningen betonar vikten av att involvera föreningen Neutrala Ungdomsföreningen samt hålla dialog med dem i planarbetet.

Förslaget är bearbetat efter ansökan och är ändrat i strukturen, främst i det södra kvarteret. Förslaget innehåller nu en 1- vånings byggnad mot gatan och en öppen plats/aktivitetsyta längs i söder. Därmed kan föreningsverksamhet på platsen bibehållas men ges en ny utformning. Som en följd har antal bostäder minskat.

Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten bör inte försämrats, vilket är en annan aspekt att klargöra.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förövningen, utifrån värden på den södra delen av ansökningsområdet, (lek- och aktivitetsyta samt lokaler för i föreningslivet), att dessa behöver tas hänsyn till, under detaljplan.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
Komplettering ny skiss november
2. Förövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger norra Biskopsgården. Marken används som parkering, parkeringsgarage i ett befintligt bostadsområde.

Förslaget består av ny bebyggelse på den västra sidan av Flygvädersgatan med totalt 144 bostäder. De är fördelade mellan 34 radhus och 110 bostäder i flerbostadshus i fyra våningar närmast Friskvädersgatan. Förslaget innehåller även en 1- vånings i det södra kvarteret tänkt för lokaler/föreningsverksamhet.

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

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.

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 inte är i förenligt med analysen eftersom det föreslås ”park” för ansökningsområdet.

Gällande detaljplaner/stadsplaner är från 1956 akt 1480K-II-2842 och från 1961 akt 1480K-II-3015, båda anger garage, parkering och prickmark. Genomförandetiden har gått ut.

För det aktuella området en del av, gäller tomtindelning 1480K-III-4983.

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 två fastigheter i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 144 bostäder.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier, samt med program Biskopsgården. Enligt översiktsplanen 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, enligt trädgårdsstadens principer.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur osv. Förvaltningen har inga synpunkter på gestaltning av förslaget i det tidiga skedet.

Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. Förslaget är bearbetat efter ansökan och är ändrat i strukturen, främst i det södra kvarteret. Förslaget innehåller nu en 1- vånings byggnad mot gatan och en öppen plats/aktivitetsyta längs i söder. Därmed kan föreningsverksamhet på platsen bibehållas vilket är gynnsamt. Men även att byggnaderna ges en ny utformning i det södra kvarteret och att det hålls relativt öppet mot grönområdet/Svarte Mosse är positivt för stadsbilden.

Ett par frågor har identifierats att utreda vidare inför ett nästa skede. Att bebygga invid Svarte Mosse, ett relativt orört grönområde är problematiskt. Naturmiljöfrågor behöver utredas vidare, bland annat om värdefulla fåglar och ev fladdermus kan påverkas. Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten till parkområdet bör inte försämrats, vilket är en annan aspekt att klargöra.

Strandskydd (Svarte mosse) kan vara en intressekonflikt som kan påverka projektet. Tidig dialog med länsstyrelsen rekommenderas.

Förslaget bedöms innebära sociala komplexitetsnivå tre (3).

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.

Förslag till beslut: Positivt planbesked.

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

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan